

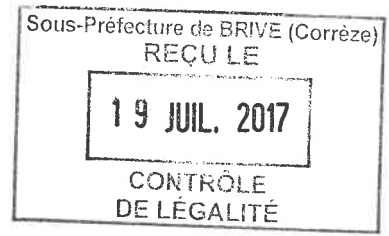
COMMUNE DE MANSAC



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

~ Changement de destination de bâtiments agricoles - Zones A et N du PLU ~
~ Articles L151-8 & suivants - Code de L'Urbanisme ~

NOTICE DE PRESENTATION



Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°5 : 12.04.2017
Délibération d'approbation de la modification simplifiée n 5 :12.07.2017

Mairie de Mansac
Le Bourg
19520 MANSAC

Juillet 2017

S O M M A I R E

1. Le changement de destination des bâtiments agricoles	2
1.a - Les dispositions de la loi	2
1.b - La procédure du Code de l'Urbanisme	4
1.c - Le PLU en vigueur sur la commune	4
2. Les modifications apportées dans le PLU	5
2.a - Les motivations de la commune	5
2.b - Les constructions concernées	6
2.c - Les modifications apportées au zonage	9
3. Les annexes	10
• Annexe n°1 : Arrêté de la commune de MANSAC prescrivant la modification - 12.04.2017	
• Annexe n°2 : Délibération de la commune de MANSAC approbation du PLU - 07.08.2006	

1. Le changement de destination des bâtiments agricoles

1.a - Les dispositions de la loi

• Le principe général

Depuis la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, le Code de l'Urbanisme, article L.123-1-5, a intégré la question du devenir du patrimoine bâti agricole, en validant le principe de la transformation en logements des constructions. Cette transformation est possible sous réserve que les bâtiments susceptibles de changer de destination possèdent un intérêt patrimonial ou architectural et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole. Par exemple, la transformation est proscrite dans les situations suivantes :

- Autoriser la transformation en habitation d'une grange située au milieu d'une grande parcelle agricole, empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité agricole ;
- Générer par la proximité de l'habitat des conflits d'usage. L'épandage de fertilisants et le traitement des cultures sont rarement compatibles avec l'habitat.

Avec la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi d'avenir pour l'agriculture n°2014-1170 du 13 octobre 2014, le dispositif a été étendu notamment en s'appliquant à tous les bâtiments existants en zones agricole (A) et naturelle (N).

C'est dans ce cadre réglementaire ouvert par la loi Urbanisme et Habitat, que la commune de MANSAC a décidé d'autoriser le changement de destination de 7 bâtiments agricoles. Ce changement ne compromet pas l'activité agricole des exploitations et des parcelles considérées. Il se fait sous certaines conditions notamment :

- **Le changement de destination ne devra pas conduire à dénaturer les bâtiments (nature des matériaux, proportion des baies, couverture de toiture,...)**
- **Le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à engager des renforcements de réseaux pour desservir les constructions.**

Les bâtiments inventoriés sont par conséquent tous déjà desservis par les réseaux publics (voirie, eau potable et électricité) et leur changement de destination n'entraînera pas de frais de création de réseaux pour la commune.

• Nouvelle(s) référence(s) - Code de l'Urbanisme - 01.2016

Le législateur a modifié en profondeur l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme est parue au Journal Officiel. L'article L.123-1-5 a été abrogé et a été remplacé et scindé par les articles L.151-8 et suivants.

De même, la procédure de modification simplifiée qui était régie par l'article L.123-13-1 est transcrite depuis le 1^{er} janvier 2016 aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter la lecture entre les anciens et les nouveaux articles, la correspondance entre les articles figurent ci-dessous.

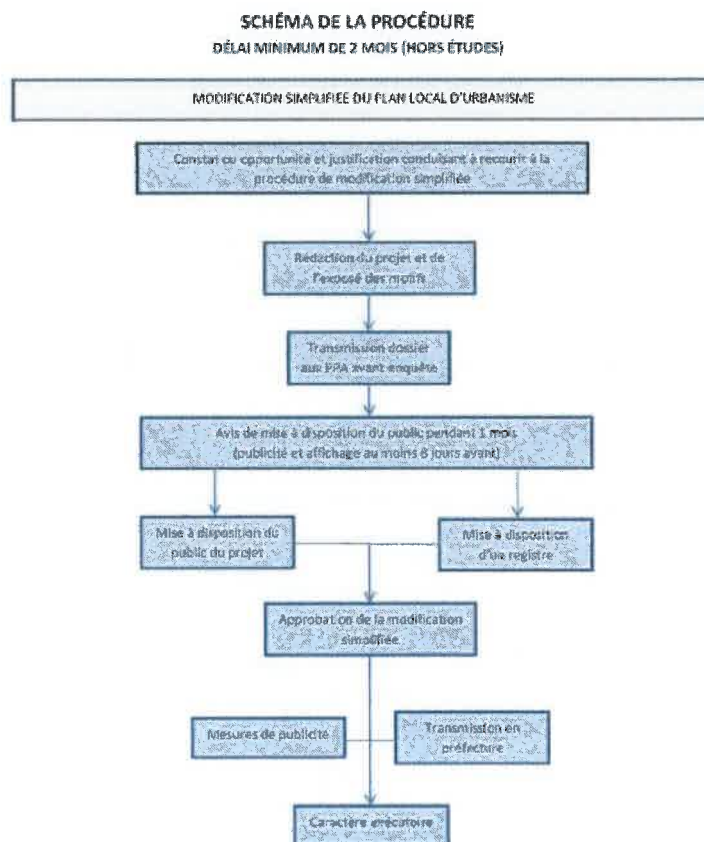
**Partie législative au JO (ancienne / nouvelle référence)
Article relatif au changement de destination**

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41

**Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence)
Article relatif à la procédure de modification simplifiée**

Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéas 8 et 9	L. 153-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47

1.b - La procédure du Code de l'Urbanisme



1.c - Le PLU en vigueur sur la commune

La commune de MANSAC est dotée d'un PLU depuis le 7 août 2006¹. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications ou modifications simplifiées en 2010 ; 2011, 2012 et 2016.

Dans le PLU actuel, les zones agricoles (A) font l'objet d'un chapitre unique tout comme les zones naturelles (N).

La zone A correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leur sont liées peuvent s'exercer et se développer. La zone A représente 53.5% de la surface communale pour une superficie de 977 hectares.

La zone N se décompose en 3 sous catégories.

- **Zone N** : qui correspond aux espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.
- **Zone N1** : qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- **Zone Ni** : qui correspond à la zone rouge du PPRI et qui couvre les espaces situés en zone inondable.

La zone N représente 37.7% de la surface communale pour une superficie de 694 hectares.

¹ Cf. annexes n°2

2. Les modifications apportées dans le PLU

2.a - Les motivations de la commune

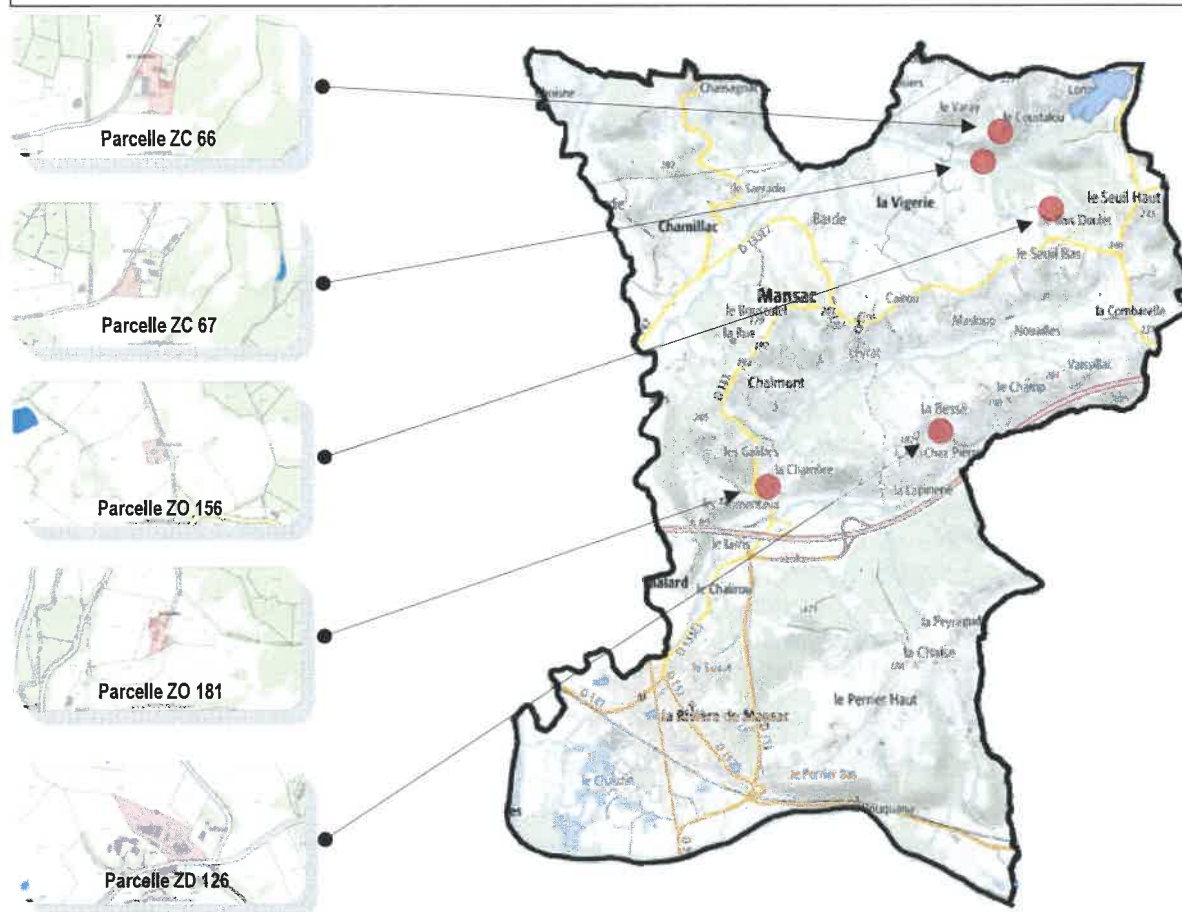
La commune de MANSAC souhaite utiliser les dispositions réglementaires que lui autorise la loi pour accompagner les projets des habitants qui vivent dans certains hameaux de la commune. La commune souhaite permettre à certains propriétaires porteurs de projets de rénovation ou de réhabilitation de pouvoir redonner vie à leur patrimoine.

Selon la parcelle cadastrale considérée l'intérêt est double pour la commune :

- Conserver la population existante dans les hameaux en lui permettant de rénover ou étendre son habitat.
- Lutter contre la vacance et le délabrement de l'habitat agricole traditionnel en permettant aux nouveaux propriétaires qui ne sont pas agriculteurs de pouvoir redonner vie à ce patrimoine en le transformant en habitation.

Les bâtiments qui font l'objet du changement de destination (x7) s'inscrivent dans une démarche pérenne de la part des propriétaires. Ils sont tous situés sur des unités foncières qui comprennent d'autres bâtiments qui sont tous aujourd'hui occupés. Ils s'inscrivent dans l'esprit de la loi à savoir faire revivre le patrimoine agricole traditionnel en lui redonnant une nouvelle fonction sans dénaturer le parcellaire et le paysage du hameau dans lequel il est situé.

IDENTIFICATION DES PARCELLES



RELEVES DE PROPRIETES DES PARCELLES

Parcelle cadastrale	Hameau	Superficie	Propriétaire	Zone du PLU
ZC 66	Le Coustallou	2512 m ²	Madame SAGE Geneviève	A
ZC 67	Le Coustallou	1656 m ²	Madame SAGE Gisèle	A
ZO 156	La Besse	5115 m ²	Madame DELMAS Fabienne	A et N1
ZO 181	La Chambre	1718 m ²	Monsieur FORIE Jean-Louis Madame JOSSE Jeanine	A
ZD 126	Le Seuil Bas	1352 m ²	Monsieur LEO	A

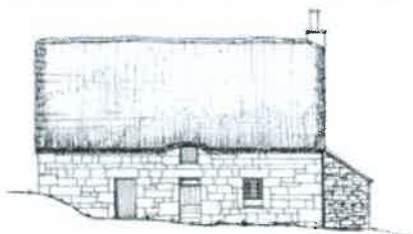
2.b - Les constructions concernées

PARCELLE ZC 66 : 2 bâtiments



La parcelle ZC 66 accueille un ancien corps ferme composé de plusieurs bâtiments : une habitation principale, une grange traditionnelle avec un appareillage en moellon de pierre avec une toiture en ardoise et un bâtiment agricole récent en parpaing nu surmonté d'une toiture double pans en fibro-ciment.

La finalité visée est de changer de destination la grange traditionnelle qui accueillait le bétail et le bâtiment agricole qui accueillait le fourrage et le matériel.



Source : Modèle de la ferme « bloc » - CAUE 19 - Les constructions traditionnelles en Corrèze - Les granges - 2012

PARCELLE ZC 67 : 1 bâtiment



Il s'agit d'un bâtiment traditionnel avec un appareillage en moellon de pierre (pour partie en grès rouge type grès de « Collonges ») avec une toiture en ardoise remarquable. Ce bâtiment en longueur était composé initialement d'une partie semi ouverte à l'une de ses extrémités qui a été ensuite fermée. Un appentis en parpaing nu sur le pignon sud a également été construit.

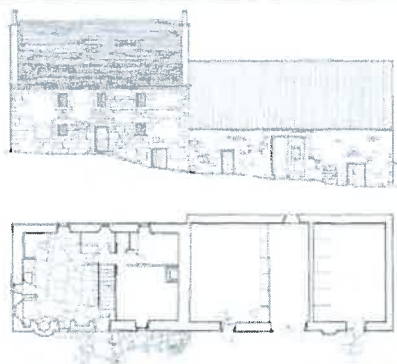
Ce bâtiment de type « grange de plateau » en Limousin fait partie du même corps de ferme que la demande précédente. Il sert aujourd'hui pour du stockage de matériel.



PARCELLE ZO 156 : 2 bâtiments



Le premier bâtiment a une double vocation : habitation et agricole. Les parties agricoles de la ferme ont été ajoutées au fil des années à l'habitation. La partie la plus ancienne de la construction est en pierre (habitation), la partie la plus récente (ferme) est en pierre et en parpaings. Le toit est recouvert d'ardoises. L'épannelage de l'ensemble est varié : toitures double pans, des toitures avec terrassons et brisis, des fenêtres sur toit.



Le second bâtiment est plus récent il ne s'agit pas d'un bâtiment agricole traditionnel mais d'un bâtiment de stockage fermé. Il abrite production et matériel. La grande porte coulissante constitue le seul élément d'animation de la façade de ce bâtiment composé d'une structure et d'un châssis légers associés à un bardage bois extérieur.

Source : Modèle de la ferme « maison mixte » - 3 cellules : le logis, l'étable, le fenil-gerbier CAUE 19 - Les constructions traditionnelles en Corrèze - Les granges - 2012



PARCELLE ZD 126 : 1 bâtiment



Il s'agit d'un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtiments. On retrouve deux granges traditionnelles. La plus grande est une grange implantée en longueur avec une ossature en pierre et une couverture en tuile mécanique. Les pignons sont fermés par des bardages bois en partie haute.

La seconde est plus hétérogène dans sa construction.

On retrouve la grange initiale et une extension avec une partie basse ouverte en pierre rehaussée pour les façades par des parpaings nus et pour les pignons de bardages bois. L'ensemble est recouvert par une toiture ardoise.



Le projet consiste à transformer la grange en habitation. La volumétrie et les matériaux du bâti d'origine sont conservés, l'extension est fermée, les travées sont conservées et de nouvelles huisseries sont posées.

PARCELLE ZO 181 : 1 bâtiment



Il s'agit du corps de ferme le plus réduit en terme de bâtiments et d'emprise. A côté de l'habitation traditionnelle on retrouve une « grange-étable de plateau » en moellons de pierre qui a fait l'objet d'une extension ouverte au départ et puis a été fermée par la suite. On retrouve un assemblage pierre, parpaing et bois. La toiture est en ardoise deux pans en croupe.

① Transformation de la grange en parfait état en habitation résidentielle



Grange de plateau

La grange-étable de plateau, dite aussi "limousine" ou "de plain-pied", sert à abriter les bovins et leur fourrage, mais elle comporte souvent une extrémité aménagée spécialement pour les ovins. Si elle est présente partout en Corrèze, elle est presque systématique à l'ouest du département. En effet elle est adaptée aux terrains plats ou de faible déclivité.

Il n'y a dans ce type de grange qu'un seul niveau d'accès. Toutes les ouvertures sont situées sur la façade la plus ensoleillée. La porte charretière est quelquefois surmontée d'une lucarne engagée dans la maçonnerie, servant de ventilation au fenil. Le module de base : aire accolée d'une étable, est souvent développé par la présence d'une deuxième étable symétrique de la première, voire d'un troisième module. On peut ainsi trouver des bâtiments de 25 à 40 m de long, présentant trois portes de grange et six portes d'étable. Le stockage du fourrage se faisait sur les plafonds des étables. L'immense majorité des granges limousines encore présentes sont à plan rectangulaire, toiture à deux pentes, avec croupes ou demi-croupes.



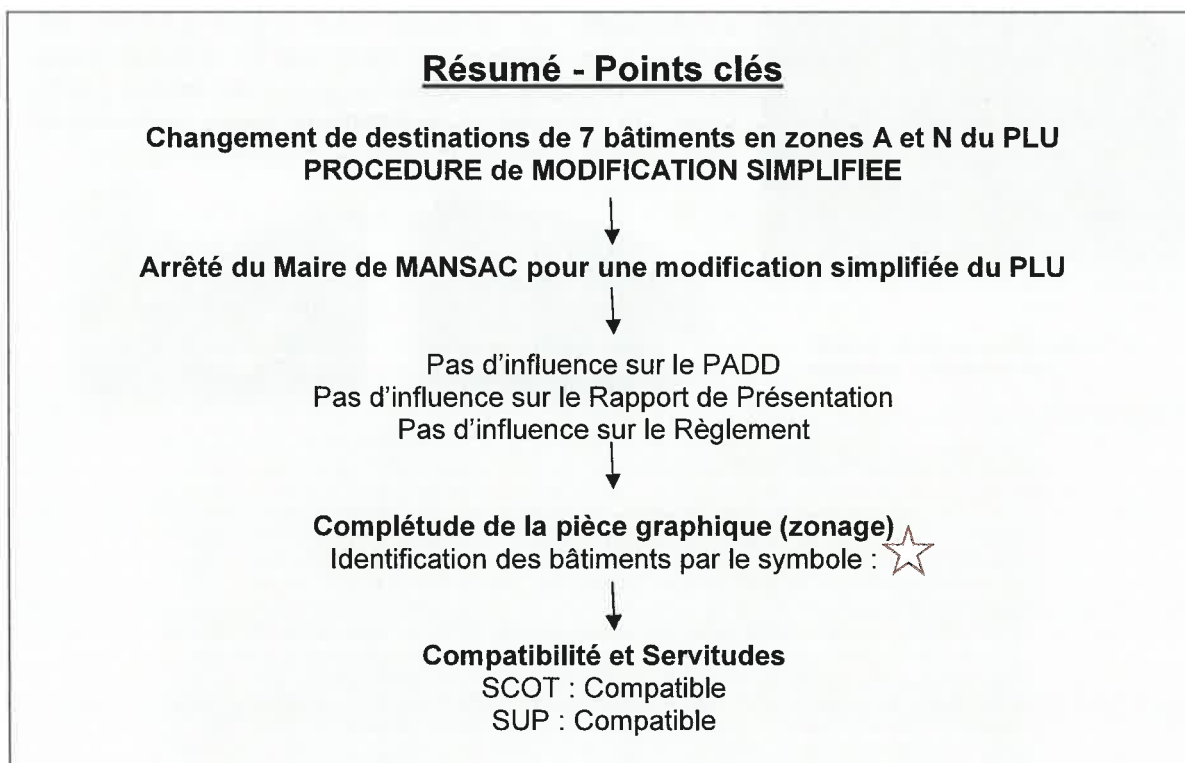
Source : CAUE 19 - Les constructions traditionnelles en Corrèze - Les granges - 2012

2.c - Les modifications apportées au zonage

La modification simplifiée n'a pas d'incidence sur le zonage du PLU. Les parcelles considérées resteront en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) du PLU.

En revanche, conformément au Code de l'Urbanisme, les bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est autorisé feront l'objet d'un repérage sur le document graphique. Ils seront identifiés et identifiables par le symbole : ☆

En outre chaque parcelle cadastrale sera identifiée dans un tableau de synthèse annexé au règlement du PLU.



A N N E X E S

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MANSAC**

L'an deux mil six et le sept août à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Mansac s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Madame Marie-José ROUSSELIE, Maire.

Conseillers présents : Mmes ROUSSELIE – FRAYSSE - MM. BARBOUTIE – POUCH – CUBAYNE – DELMAS – DELORD – LAGORSSE - MIGINIAC – SAIGNE – SERRE

Absents excusés : Mme LIMOUZIN – MM. BARRAS - CHASTIN - FROIDEFOND.

Secrétaire de séance : M. Jean-Bernard DELMAS

Date de convocation : 03.08.2006

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.10 et R 123.19 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2002, ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sous forme de plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2005 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 7 décembre 2005 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

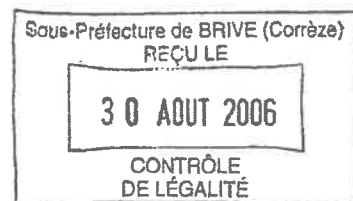
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal

- décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente.



La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

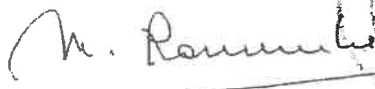
La présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

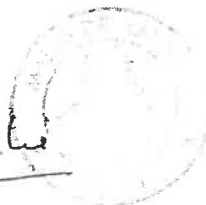
Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de MANSAC aux jours et heures habituels d'ouverture, et à la Préfecture, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Conseil Municipal.

Le Maire :

Marie-José ROUSSELIE





Arrêté Municipal du 12 avril 2017
Commune de MANSAC
Prescription de la modification simplifiée n°5 du PLU

Le Maire de la commune de Mansac ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L. 153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal, en date du 7 août 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2010 approuvant la modification N°1 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 février 2012 approuvant la modification N°2 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2012 approuvant la modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 08 juillet 2016 approuvant la modification n°4 du PLU

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour intégrer le dispositif relatif au changement de destination pour de nouveaux bâtiments à identifier en zone A et N, à condition que celui-ci ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour intégrer le dispositif relatif au changement de destination pour de nouveaux bâtiments à identifier en zone A et N, à condition que celui-ci ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 et suivant du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées avant sa mise à disposition au public.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, un dossier comprenant le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition du public. Une délibération déterminera les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée au public.

ARTICLE 4 : A l'issue de la mise à disposition au public, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

A Mansac, le 12 avril 2017.

Le Maire :

Isabelle DAVID

b



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : ARRETE PRESCRIPTION MODIFICATION SIMPLIFIEE N.5 DU PLU

Date de transmission de l'acte : 02/05/2017

Date de réception de l'accusé de
réception : 02/05/2017

Numéro de l'acte : AR-04-2017-001 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 019-211912407-20170412-AR-04-2017-001-AR

Date de décision : 12/04/2017

Acte transmis par : Isabelle DAVID

Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leurs sont liées peuvent s'exercer et se développer.

Toutefois, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques par un triangle bleu.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

La zone A est concernée par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES SANS CONDITION D'ETRE DESSERVIS PAR LES RESEAUX PUBLICS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions d'équipement collectif directement liées et nécessaires à l'activité de la zone ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
- Le changement de destination et les installations liées au tourisme rural à condition de constituer une diversité de l'activité agricole (gîte rural, vente de produits à la ferme...).

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions destinées aux habitations indispensables à l'exercice de l'activité agricole et implantées à proximité immédiate des bâtiments de cette activité (logement des saisonniers agricoles, et ouvriers agricoles) ;
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité de la zone, à condition que soient prises en compte les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- Les constructions liées à l'agrotourisme (gîtes ruraux, vente de produits à la ferme, ... etc), à condition d'être liées à l'exploitation agricole ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition d'avoir été désignés au titre de l'article L123-3-1 (liste en fin du règlement de la zone agricole),
- Les travaux routiers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas des extensions et surélévations de bâtiments implantés en limites séparatives, cette règle de recul ne s'applique pas.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent se situer au minimum à 4 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

a) Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35°.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faitage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;
- les chiens assis.

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

b) Pour les autres bâtiments et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent comporter au moins un versant.

Leur pente doit être au moins égale à 10° pour les bâtiments agricoles et à 5° pour les autres bâtiments.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les toitures des constructions annexes devront être semblables à celle du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;
- les matériaux brillants, bacs en acier ou en aluminium, non laqués.

II – Matériaux et couleurs (pour toutes les constructions et leurs annexes)

- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.
- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité de la pierre ou de la terre du pays, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.
- les peintures des menuiseries extérieures seront discrètes, de teinte mate, foncée et non criarde, ou de teinte claire en harmonie avec les maçonneries.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ..., sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents, est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article A 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Liste des bâtiments pouvant changer de destination

Lieu-dit	Numéro de parcelle
Aux Galibes	513
La Canouille	139
A la Vigerie	485, 596, 550
Au Roc	148
Au Seux-Bas	334
Le Coustallou	ZC 66
Le Coustallou	ZC 67
La Besse	ZO 156
La Chambre	ZO 181
Le Seuil Bas	ZD 126

Les parcelles des 5 premières lignes ont été renommées suite au remembrement.

**Titre V. Dispositions
applicables aux zones
naturelles et forestières**

Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation du gaz.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- N1 qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- Ni qui correspond à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation et couvre les espaces situés en zone inondable. Il s'agit d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites et seuls les aménagements, constructions et installations autorisés par le PPRI sont possibles.

Les sous-secteurs N et N1 sont concernés par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

DANS LA ZONE N ET LE SOUS SECTEUR N1

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

DANS LE SOUS SECTEUR Ni

Toute occupation ou utilisation du sol non autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ETRE SUBORDONNEES A DES MESURES SPECIALES D'AMENAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT NOTAMMENT AU RISQUE D'INONDATION :

DANS LA ZONE N :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'extension mesurée des activités existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics.
- le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition d'avoir été désignés au titre de l'article L123-3-1

DANS LE SOUS SECTEUR N1 :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'activité agricole à condition d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone et sous réserve du respect des règles de recul ;
- les constructions destinées aux habitations ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique, chambres d'hôtes, piscine, espaces communs...)

DANS LE SOUS SECTEUR Ni :

- Seules les constructions et installations autorisées en zone N doivent, de plus respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.,
- Seules les constructions et installations autorisée ci-dessus doivent, de plus, respecter le règlement
- Elles doivent respecter le règlement et les mesures de construction du PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites avec le domaine public en respect du PPRI et des mesures techniques de construction.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
 - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
 - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois les constructions à usage d'annexes ou de garage peuvent s'implanter librement sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

En secteurs Ni, les constructions devront respecter le P.P.R.I.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, à 10 m maximum par défaut, à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantées à 50 m maximum ;

Article N 9 : Emprise au sol

Pour le sous-secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le sous-secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

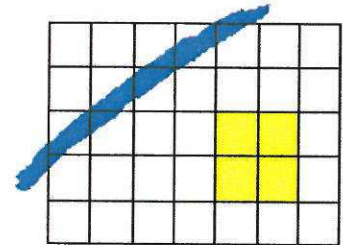
Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)



G2C environnement

des solutions transparentes



G2C environnement

G2C environnement

Agence Sud Ouest

75 avenue de Paris

19 100 BRIVE LA GAILLARDE

DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE

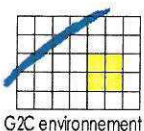
COMMUNE DE MANSAC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1/8

Approuvée le : 07.08.2006



Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE • ARGENTAN • ARRAS • BRIVE • CHARLEVILLE • MACON • MONT DE MARSAN • NANCY • PARIS • ROUEN • TOULOUSE

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France

Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78

e-mail : siege@g2c.fr - www.g2c.fr - www.cartajour.com



Sommaire

1	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	6
1.1	Le territoire communal : site et situation	7
1.1.1	Présentation générale de la commune	7
1.2	Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux.....	10
1.2.1	Les Principes généraux	10
1.2.2	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne	13
1.2.3	Schéma Directeur du Pays de Brive	13
1.2.4	Le Programme Local de l'Habitat.....	14
1.2.5	L'intercommunalité.....	14
1.2.6	Document d'urbanisme précédent : principaux points	15
1.2.6.1	Habitat - démographie	16
1.2.6.2	Contexte physique et environnemental	16
1.2.6.3	Activités économiques secondaires et tertiaires.....	17
1.2.6.4	Activités agricoles	17
1.3	Cadre naturel et physique.....	19
1.3.1	Données physiques.....	19
1.3.1.1	Cadre géographique.....	19
1.3.1.2	Topographie.....	19
1.3.1.3	Relief	19
1.3.2	Principales caractéristiques environnementales	20
1.3.2.1	Site Natura 2000 : Vallée de La Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze-Dordogne (n°FR7401111)	20
1.3.2.2	ZNIEFF : Vallée de La Vézère d'Uzerche à la limite départementale.....	21
1.3.2.3	Zones humides	22
1.3.2.4	Qualité des cours d'eau.....	24
1.4	Patrimoine naturel et urbain.....	25
1.4.1	Les espaces forestiers et les espaces boisés classés.....	25
1.4.2	Les espaces verts à protéger : haies et alignements d'arbres.....	27
1.4.3	L'espace agricole	27
1.4.4	Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger	28
1.4.5	Entrées de ville.....	30
1.4.5.1	Entrées de ville de la Rivière de Mansac	30
1.4.5.2	Entrées de ville du Bourg	32
1.4.5.3	Analyse globale	34
1.4.6	Les éléments remarquables du bâti	34
1.4.6.1	Sites inscrits et classés	34
1.4.6.2	Autres sites historiques	34
1.5	Evolution urbaine.....	38
1.5.1	Analyse historique.....	38
1.5.2	Typologie des zones d'habitat.....	38
1.5.2.1	Zone agglomérée	38
1.5.2.2	Noyaux d'urbanisation semi-denses.....	39
1.5.2.3	Urbanisation peu dense le long des crêtes	39
1.5.2.4	Habitat isolé.....	40





1.6 Evolution démographique.....	42
1.6.1 Evolution démographique et perspectives.....	42
1.6.2 Structure par âge	43
1.6.3 Population active.....	43
1.7 Evolution de l'habitat.....	44
1.7.1 Catégories de logements	44
1.7.2 Le parc locatif	45
1.7.3 Statut d'occupation	46
1.7.4 La demande de logements.....	46
1.7.5 Age du parc de logement.....	46
1.7.6 Les gens du voyage	46
1.8 La production neuve de logements.....	48
1.8.1 Demandes de permis de construire de 1990 à 2000	48
1.8.2 Origine des pétitionnaires	48
1.8.3 Consommation d'espace	48
1.9 Evolution socio-économique	49
1.9.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques	49
1.9.1.1 Présentation générale.....	49
1.9.1.2 Les perspectives d'évolution.....	51
1.9.2 Activités agricoles.....	52
1.9.2.1 Situation actuelle (source RGA 2000).....	52
1.9.2.2 Répartition de l'activité agricole sur la commune.....	53
1.9.3 Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat.....	53
1.9.4 Perspectives	53
1.10 Equipements et services	54
1.10.1 Services aux personnes âgées.....	54
1.10.2 Ecoles.....	54
1.10.3 Equipements collectifs, culturels et sportifs.....	54
1.11 Desserte, réseaux et risques naturels	55
1.11.1 Desserte et déplacements	55
1.11.1.1 Accès et voies de desserte	55
1.11.1.2 Transports en commun	56
1.11.1.3 Transit routier.....	56
1.11.1.4 L'A89 et le contournement de la Rivière de Mansac	56
1.11.2 Réseaux.....	58
1.11.2.1 Eau Potable	58
1.11.2.2 Assainissement	65
1.11.2.3 Assainissement eaux pluviales.....	66
1.11.2.4 La défense incendie	67
1.11.2.5 Energie	67
1.11.3. Collecte des ordures ménagères.....	67
1.11.4. Les risques majeurs.....	68
1.11.4.3. Les risques majeurs	68
1.11.4.4. Catastrophes naturelles recensées.....	69
1.11.4.5. Autres risques.....	69
2. ENJEUX ET JUSTIFICATION DU CHOIX D'AMÉNAGEMENT.....	70
2.11. Enjeux liés à l'arrivée de l'A89	71
2.12. Le contournement de la Rivière de Mansac.....	72





2.13. Enjeux de préservation du patrimoine urbain.....	73
2.14. Enjeux de conservation du cadre de vie et d'identité territoriale	74
2.15. Enjeux d'équilibre du développement urbain.....	75
2.16. Enjeux de développement économique et agricole.....	76
2.17. Enjeux d'attractivité	77
2.18. Perspectives d'accueil et besoins fonciers.....	78
2.19. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement	80
2.19.2. Incidences générales	80
2.19.3. Evaluation environnementale des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000	81
2.20. Les principales dispositions réglementaires	84
2.20.2. Remarques préliminaires et dispositions communes	84
2.20.3. Les zones urbaines	85
2.20.4. Les zones à urbaniser	90
2.20.5. La zone agricole	93
2.20.6. Les zones naturelles	94
2.21. Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	95
2.22. Superficies des zones	96
2.23. Superficie des Espaces Boisés Classés.....	97





Table des illustrations

FIGURE 1 : SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE MANSAC (SOURCE CARTES ROUTIÈRES MICHELIN).....	7
FIGURE 2 : TERRITOIRE COMMUNAL DE MANSAC (SOURCE IGN – 1/25 000 – 2035 E ET 2034 E)	8
FIGURE 3 : SITUATION DE MANSAC AU SEIN DE L'ARRONDISSEMENT DE BRIVE, DU CANTON DE LARCHE ET DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS DE BRIVE.....	9
FIGURE 4 : REPRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZNIEFF: « VALLÉE DE LA VÈZÈRE D'UZERCHE À LA LIMITE DÉPARTEMENTALE » SUR LA COMMUNE DE MANSAC.....	21
FIGURE 5 : PHOTOGRAPHIE DE ZONES HUMIDES DU TERRITOIRE DE MANSAC	22
FIGURE 6 : LOCALISATION DES ÉTANGS SUR LA COMMUNE DE MANSAC – SOURCE MISE	23
FIGURE 7 : PRINCIPALES ZONES BOISÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	26
FIGURE 8 : PHOTOGRAPHIE DE LA RIPISYLVE DU RUISSEAU DE NOUAILLES À PROXIMITÉ DE LEYRAT	27
FIGURE 9 : PHOTOGRAPHIES DE PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES DE MANSAC (VALLON, ÉTANG, VÈZÈRE).....	28
FIGURE 10 : PHOTOGRAPHIES DE QUELQUES POINTS DE VUE DE MANSAC	29
FIGURE 11 : PHOTOGRAPHIE DE L'ÉGLISE SAINT SIGISMOND AU BOURG.....	35
<i>FIGURE 12 : LOCALISATION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES SUR LA COMMUNE DE MANSAC).....</i>	<i>36</i>
FIGURE 13 : PHOTOGRAPHIE D'ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI	37
FIGURE 14 : REPRÉSENTATION DES GRANDES TENDANCES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	41
FIGURE 15 : CARTOGRAPHIE DES SENTIERS DE RANDONNÉE.....	50
FIGURE 16 : ACCÈS ET VOIES DE DESSERTE	55
FIGURE 17 : CARTOGRAPHIE INDICATIVE DES PROJETS DE L'A89 ET DU CONTOURNEMENT DE LA RIVIÈRE DE MANSAC	57





1 Etat initial du site et de son environnement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de Mansac est située dans la partie sud-sud ouest du département de la Corrèze, en limite du département de la Dordogne et non loin du Lot. Elle est implantée à quelques kilomètres seulement de Brive-la-Gaillarde, sous-préfecture du département, et pôle urbain le plus important de Corrèze.

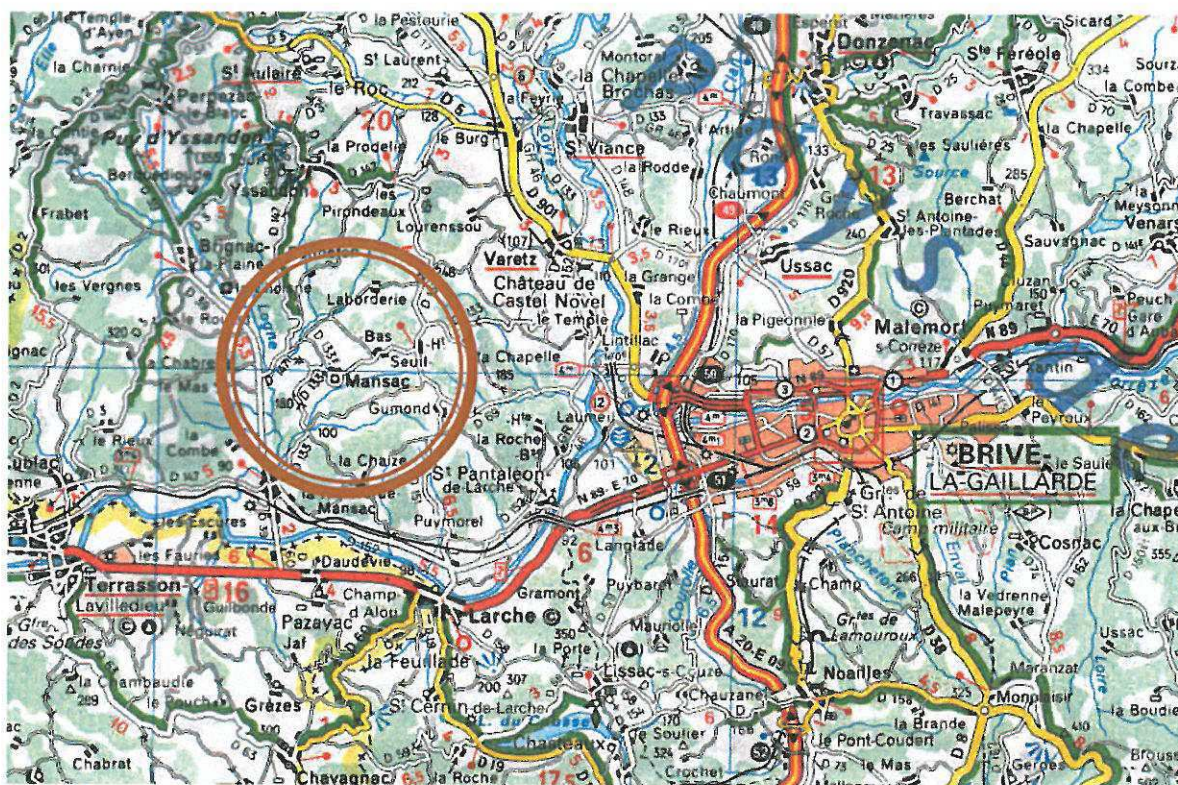


Figure 1 : Situation géographique de Mansac (source cartes routières Michelin)





Figure 2 : Territoire communal de Mansac (source IGN – 1/25 000 – 2035 E et 2034 E)

Mansac est limitrophe avec les communes suivantes : Cublac, Brignac-la-plaine, Yssandon, Varetz, Saint Pantaléon de Larche, en Corrèze ; et Pazayac, Terrasson, en Dordogne.

Le territoire communal de Mansac est limité au Sud par la Vézère et à l'Ouest par la Logne, son affluent direct.





Mansac fait partie de l'arrondissement de Brive, du canton de Larche, et de la communauté d'agglomérations de Brive.

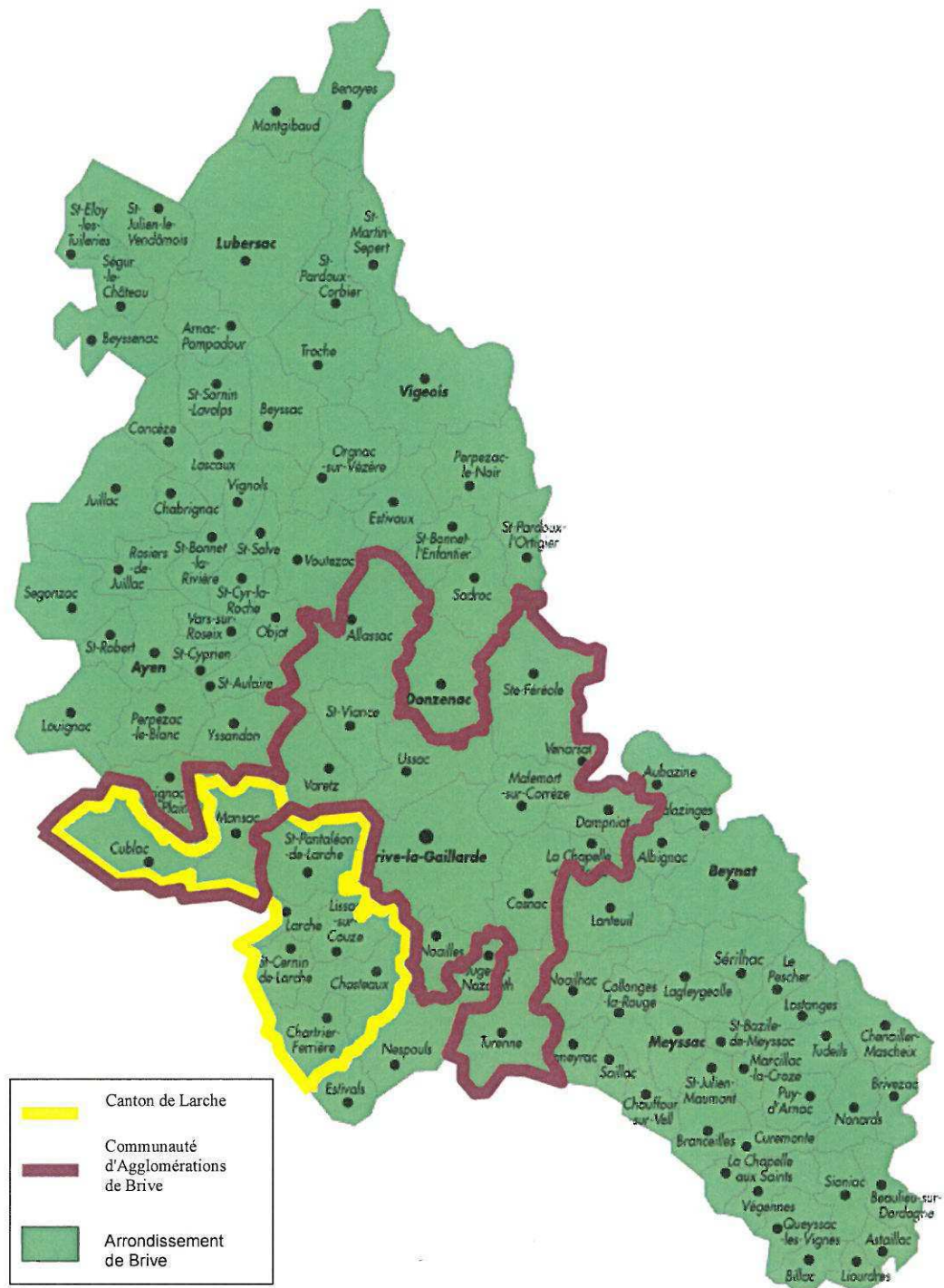


Figure 3 : Situation de Mansac au sein de l'arrondissement de Brive, du canton de Larche et de la Communauté d'Agglomérations de Brive





1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 *Les Principes généraux*

La **Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)**, mise en œuvre le **13 Décembre 2000** et plus récemment la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, introduit une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des « outils » de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est le document qui remplace le **Plan d'Occupation des Sols (POS)** depuis la Loi SRU.

Il a été reproché au POS d'être un document à l'horizon étreint, envisageant l'urbanisme au travers d'une simple réglementation de l'occupation des sols et au champ rétréci.

Désormais, la Loi SRU, soucieuse de la reconstruction des villes sur elles-même et du patrimoine laissé à nos descendants, porte ce document de gestion des sols au niveau d'un véritable outil de planification pour les communes, exigeant une vision globale de l'organisation de leur territoire en termes économique, social et culturel.

Le PLU a comme préoccupations essentielles :

- favoriser le renouvellement des zones agglomérées tout en maîtrisant le développement urbain autant que l'aménagement rural,
- apporter plus de mixité sociale et une diversité des activités en milieu urbain comme en milieu rural,
- préserver et protéger l'environnement bâti et naturel, urbain et rural.





Art. L 121-1 du code de l'urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

..."

Cette vision globale est traduite par un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, c'est-à-dire la mise en place d'une politique d'aménagement concertée et répondant aux problématiques du territoire communal. Il ne propose donc pas une simple réglementation du droit des sols mais une véritable stratégie de développement et d'aménagement, à court comme à long termes.

C'est à travers le plan de zonage et le règlement que les objectifs du PADD devront être atteints. Ainsi tous les documents qui composent le PLU (Rapport de Présentation, Diagnostic, PADD, Plan de Zonage et Règlement) doivent être cohérents entre eux.

Par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU peut aussi comporter des orientations d'aménagement pour lesquelles tout aménagement devra être compatible : quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et, notamment, la mise en place de prescriptions sur les entrées de ville en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.





Le passage du POS au PLU : des évolutions réglementaires

Le règlement du PLU délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Contrairement au POS qui définissait 2 grands types de zones, naturelles et urbaines, le PLU met en place 4 zones :

- Les zones urbaines, « zones U », sont inchangées;
- Les zones à urbaniser, qui sont désormais appelées « zones AU », sont, à peu près, soumises aux mêmes règles que les anciennes zones NA;
- Les zones agricoles sont désormais appelées « zone A ». Les zones A (qui correspondent aux anciennes zones NC) regroupent les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Cette protection de l'activité agricole limite la constructibilité de ces zones;
- Les zones naturelles et forestières, « zones N », constituent l'ensemble des secteurs naturels, à protéger d'une urbanisation intensive. Elles diffèrent quelque peu des anciennes zones ND: des constructions pourront y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les zones NB, qui permettaient une urbanisation désorganisée de secteurs naturels, sont supprimées.

En mettant en place ces zones A et N, le législateur a voulu apporter autant de nuances dans le zonage et la réglementation des zones naturelles que dans les zones à urbaniser ou urbaines.

Comme le POS, le PLU définira exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire et comportera un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du POS.





1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne, approuvé en 1996, définit les principaux objectifs en matière de gestion de la ressource en eau dans les buts suivants :

- assurer santé, salubrité publique et alimentation en eau potable,
- préserver et restaurer les milieux aquatiques,
- restaurer les axes migrateurs et assurer la vie piscicole,
- permettre un développement des usages, respectueux de l'environnement.

Le bassin de la Vézère est un axe bleu, axe migrateur de priorité 1, et fait l'objet d'études et de programmes de restauration des grands poissons migrateurs.

1.2.3 Schéma Directeur du Pays de Brive

La commune de Mansac est couverte par le Schéma Directeur du Pays de Brive, approuvé en décembre 2000 et élaboré sur le territoire de 40 communes. Parmi les principes d'aménagements constitutifs du Schéma, on peut notamment citer, relativement au territoire de Mansac :

- « maîtriser l'extension de l'urbanisation : favoriser une maîtrise qualitative du développement péri-urbain, densifier les bourgs et les hameaux, faire de la réhabilitation une priorité afin de renforcer l'habitat existant, rentabiliser les équipements publics existants, notamment les réseaux »,
- « favoriser la mixité de l'habitat »,
- « préserver les espaces naturels et les espaces agricoles, protéger et valoriser le paysage et en préserver la diversité »,
- « traiter les entrées de ville »,
- « prendre en compte les risques naturels : inondation, glissement de terrain »,
- améliorer les liaisons Est-Ouest, « favoriser l'intermodalité » dans les déplacements urbains » et réaliser une étude de déplacements urbains sur l'agglomération.

L'urbanisation devra être limitée sur les crêtes, et les abords de l'autoroute et des routes principales devront bénéficier d'une politique qualitative.





1.2.4 Le Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomérations de Brive a souhaité se doter d'un Programme Local de l'Habitat, dont le rapport intermédiaire a été émis en avril 2003.

Ce rapport intermédiaire a permis d'identifier quatre enjeux sur le territoire de la Communauté d'Agglomérations de Brive :

- 1) Mieux répondre aux besoins pour accompagner le développement des communes en évitant la spécialisation des territoires,
- 2) Faire de l'habitat un facteur du développement territorial,
- 3) Mieux coordonner les politiques sectorielles de l'habitat,
- 4) Développer les outils de mise en œuvre d'une politique intercommunale de l'habitat.

Sur la commune de Mansac plus précisément, le constat porte sur la logique d'attente de vente de foncier liée à l'arrivée de l'autoroute.

En octobre 2003, le conseil communautaire a arrêté le programme d'actions. Quatre objectifs prioritaires ont été définis : faire de l'habitat un atout du développement territorial, développer des réponses aux besoins en logement des populations spécifiques, améliorer la qualité de l'offre existante et prévenir la dégradation de l'habitat privé, mettre en place des outils et des moyens d'intervention de la politique locale de l'habitat. Pour répondre à ces objectifs, plusieurs actions sont envisagées : produire une offre de logements accessible et diversifiée, réaliser la carte de l'habitat et des potentialités foncières, mettre en œuvre une politique d'intervention foncière, mener une mission d'appui et de soutien aux communes en matière d'urbanisme et d'habitat, élaborer une charte de qualité de l'habitat, contribuer au développement des réponses aux besoins en logement des populations spécifiques, créer une maison de l'habitat de la Communauté d'Agglomérations de Brive, intervenir en direction du parc de logement privé existant, établir des conventions d'objectifs avec les opérateurs du logement social.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mansac tâche, dans ses orientations, de répondre à ces objectifs globaux.

Le PLH a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 29 Mars 2004.

1.2.5 L'intercommunalité

La commune de Mansac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Brive depuis le 1^{er} janvier 2002. La cartographie de cette structure est donnée en figure 3. Cette structure intercommunale compte quinze communes et assure les compétences suivantes :





Compétences obligatoires

1. Développement économique

- création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, tertiaire, artisanale, commerciale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
- actions de développement économique d'intérêt communautaire.

2. Aménagement de l'espace communautaire

- Approbation, suivi, élaboration et révision d'un schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) ; élaboration et révision de schémas de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains (loi n°82.1153 du 30 décembre 1982 sur les transports intérieurs, chapitre II, titre 2, sous réserve des dispositions de l'article 46)

3. Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire

- programme local de l'habitat, politique du logement d'intérêt communautaire (y compris du logement social) et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

4. Politique de la ville

- dispositifs contractuels (développement urbain, local et insertion économique et sociale) d'intérêt communautaire
- dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance.

Compétences optionnelles

- **Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,**
- Assainissement
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés (ou traitement et opérations connexes seulement).**

1.2.6 Document d'urbanisme précédent : principaux points

La commune de Mansac était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols. Approuvé en janvier 1992, ce document d'urbanisme a fait l'objet de trois mises à jour avant la présente révision : la première, mise en œuvre en septembre 1995 pour intégrer la Servitude d'Utilité Publique relative au PERI, la deuxième, mise en œuvre en mars





1996, pour inscrire un emplacement réservé relatif au passage de l'autoroute A89, la troisième, mise en œuvre en février 2003, intègre les dispositions du PPRI.

Le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une mise en compatibilité en Mars 2003 par rapport au contournement de la Rivière de Mansac.

On peut noter que la présente révision s'accompagne en partie 3 du rapport de présentation d'un comparatif justifié des modifications qu'elle apporte.

Les dispositions et analyses du Plan d'Occupation des Sols quant aux principaux thèmes (habitat, démographie, activités, agriculture, environnement...) étaient les suivantes.

1.2.6.1 Habitat - démographie

Le rapport de présentation constate un mitage important du territoire agricole, et le danger esthétique que constituent les constructions modernes face au bâti traditionnel. La protection de sites au bâti traditionnel préservé est abordée : Longevialle, La Rue, Chalmont, La Besse, Le Perrier et Leyrat.

Suivant diverses hypothèses de développement démographique, et considérant une surface moyenne de 2 000 m² par logement, la surface estimée nécessaire pour l'extension de l'habitat était alors de 60 hectares.

Les hypothèses d'évolution démographiques envisageaient une croissance de 1 354 habitants (estimation 1986) à 1 524 à 1 584 habitants en 1996.

1.2.6.2 Contexte physique et environnemental

Le rapport de présentation note d'autre part que le territoire de la commune, constitué pour les trois quarts de crêtes parallèles, s'aplanit quelque peu le long des plaines alluviales de la Logne et de la Vézère. Cette morphologie particulière confère à la commune une multitude de microclimats, qui ont pour caractéristiques communes des températures douces, des précipitations faibles et la faible influence des orages et des chutes de grêle.

Les boisements, couvrant alors le quart du territoire, sont composés pour l'essentiel de chêne pédonculés, et de quelques pins maritimes, et sont en progression. Les cours d'eau sont bordés d'aulnes et de peupliers.

Les cours d'eau présents sur la commune sont La Vézère, La Logne, et les affluents de cette dernière (Besse, Nouailles, Borderie). Les plaines alluviales de la Logne et de la Vézère sont inondables : la faible pente et le profil méandreux de la Logne à proximité de sa confluence avec la Vézère, le surbassement de la plaine alluviale de la Vézère font de ces zones le théâtre d'inondations fréquentes.

Au regard de ces constats, la volonté de préservation et la mise en valeur des sites se traduit par :

- la protection des sites et massifs boisés, placés en zone ND,
- le classement en « espaces boisés classés » de certains boisements sensibles (à La Rivière, à proximité du Cimetière, le long des rives de la Vézère),
- la limitation de la construction dans la plaine alluviale de la Vézère et l'interdiction d'ouverture de carrières et d'installations de traitement de matériaux,





- la prescription temporaire du niveau de construction au dessus des plus hautes eaux de la crue centennale,
- l'interdiction de construire dans certains secteurs à risques (glissement de terrain au Perrier).

Ainsi, la zone ND (zone de protection de site, boisée ou de risques naturels) recouvre 24.8% du territoire communal (soit 456 hectares), et les espaces boisés classés (en zones U et N), 2.6%, soit 48 hectares.

En février 2003, le POS est mis à jour au regard de l'approbation de PPRI (Plan de Prévention du Risque Naturel inondation) du bassin de la Vézère : la carte de zonage règlementaire définit sur la commune de Mansac des zones rouge et bleu clair au règlement de constructibilité spécifique.

1.2.6.3 Activités économiques secondaires et tertiaires

Le rapport de présentation du POS permet de dénombrer 31 entreprises, principalement localisées à La Rivière de Mansac, réparties sur les différents secteurs de l'artisanat, du commerce et de l'industrie, tenues par des chefs d'entreprise relativement peu âgés. La vie économique de la commune a été perturbée au milieu des années 1980 par la fermeture de la Paumellerie Electrique, qui comptait jusqu'à un millier d'employés.

L'activité touristique et de loisir semblait représenter, en 1991, une activité assez marginale, constituée d'agri-tourisme, d'un hôtel, de gîtes communaux, de résidences secondaires, de deux courts de tennis et de deux terrains de sport. La capacité d'accueil s'élevait alors à 172 places, soit 13% de la population totale, proportion relativement faible pour une commune rurale.

Les perspectives d'évolution économiques évoquées dans le rapport de présentation sont essentiellement basées sur la reconversion de friche industrielle, et se traduisent par le rachat des locaux inoccupés de la Paumellerie Electrique, en vue de leur location à des industriels et artisans.

Pour promouvoir ce futur parc industriel classé en zone UX (7 hectares), le zonage crée une zone d'extension de type INAX (5 hectares), pour le développement des activités économiques et la création éventuelle d'un nouvel accès routier. Une zone mixte à usage d'habitat et d'activités compatibles (Ubb, 1 hectare) a quant à elle été créée.

1.2.6.4 Activités agricoles

Le rapport de présentation du POS mentionne que trois types de paysages agricoles peuvent être définis :

- les versants et les fonds de vallée non boisés sont voués à la prairie,
- les interfluves (reliefs séparant deux vallées) sont le siège de cultures variées (tabac, légumes, fruits),
- plaine alluviale de la Vézère : terres labourées et prés (maïs, maraîchage).

Plusieurs constats étaient alors établis :

- la Surface agricole utilisée, en régression, représentait toutefois en 1980 plus de la moitié de la superficie de la commune,





- le nombre d'exploitations était en diminution,
- les « petites exploitations » (moins de 50 hectares) étaient majoritaires,
- la nécessité de prévoir des terres pour l'installation de jeunes agriculteurs se faisait sentir.

Les productions alors recensées étaient : les cultures fourragères, le maïs grain, le tabac, la vigne, les vergers et les légumes frais.

Les perspectives d'évolution, dans un objectif de protéger l'activité agricole, vocation initiale du territoire, mentionnaient déjà une ferme volonté de préserver les secteurs à bonne potentialité agricole, définis comme les fonds de vallée, les plateaux et les crêtes. Cette volonté s'est traduite par le choix de limiter la construction à la périphérie de certains hameaux, voire de l'interdire à proximité d'activités génératrices de nuisances ou de zones où des investissements agricoles avaient été réalisés.

Ainsi, la zone NC (partie du territoire qui nécessite une protection en raison de la valeur agricole des terres) recouvre la majeure partie du territoire communal (1234 hectares, soit 67,1% de la superficie totale), et comporte une partie Nca dans la plaine alluviale de la Vézère.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 Données physiques

1.3.1.1 Cadre géographique

Le territoire de la commune, d'une superficie de 1840 hectares, constitué pour les trois quarts de crêtes parallèles, s'aplanit quelque peu le long des plaines alluviales de la Logne et de la Vézère. Cette morphologie particulière confère à la commune une multitude de microclimats, qui ont pour caractéristiques communes des températures douces, des précipitations faibles et la faible influence des orages et des chutes de grêle.

Les boisements, couvrant près de la moitié du territoire, composés pour l'essentiel de chêne pédonculés, et de quelques pins maritimes, sont en progression. Les cours d'eau sont bordés d'aulnes et de peupliers.

Les cours d'eau présents sur la commune sont La Vézère, La Logne, et les affluents de cette dernière (Besse, Nouailles, Borderie). Les plaines alluviales de la Logne et de la Vézère sont inondables : la faible pente et le profil méandreux de la Logne à proximité de sa confluence avec la Vézère, le surbaissement de la plaine alluviale de la Vézère font de ces zones le théâtre d'inondations fréquentes.

1.3.1.2 Topographie

Le territoire de la commune de Mansac se décompose en deux parties principales:

- Au Sud, une zone de plaine alluviale dans le bassin de la Vézère,
- Au Nord, une zone plus vallonnée, avec des plateaux séparés par des versants pentus.

Les hameaux d'habitations sont traditionnellement implantés sur les crêtes, alors que des zones d'habitat plus récent se sont développées en fond de vallée, comme La Rivière de Mansac.

La commune possède une grande zone boisée (près de la moitié de sa surface), et accueille essentiellement des prés et des cultures fourragères sur ses terres agricoles.

1.3.1.3 Relief

La zone communale est à basse altitude dans son ensemble : la plaine avoisine 100m en moyenne, et les plateaux culminent entre 220 et 250m.

Elle présente un relief heurté où les espaces plats sont rares, exception faite du bassin alluvial surbaissé, siège d'inondations fréquentes.





1.3.2 Principales caractéristiques environnementales

1.3.2.1 Site Natura 2000 : Vallée de La Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze-Dordogne (n°FR7401111)



(source Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable – DIREN Limousin)

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne

Ce site, d'une superficie de 825 hectares, encore relativement sauvage, composé majoritairement de forêts caducifoliées et d'eaux douces, comprend 34 km de linéaire de rivière, et constitue un axe bleu pour le retour du saumon, ainsi qu'une niche pour des espèces animales telles que la loutre ou le capricorne et les espèces végétales telles que les hêtres ou les landes sèches.

Sur le territoire de la commune de Mansac, ce site est représenté par le cours de la Vézère et ses rives.





1.3.2.2 ZNIEFF¹ : Vallée de La Vézère d'Uzerche à la limite départementale

Cette ZNIEFF, de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié et qui offre des potentialités biologiques importantes par leur contenu patrimonial), emprunte un tracé proche de celui de la zone NATURA 2000. Relativement accidentée au nord, cette zone est constituée de plaines inondables et de zones humides au sud, et occupe une superficie totale de 1 881 hectares. Parmi les espèces rencontrées tout au long de cette zone, on peut citer le héron pourpré ou la cistude d'Europe, ainsi que de nombreuses espèces floristiques caractéristiques. Il faut préciser que l'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance et n'a pas de valeur juridique : les éléments qu'il contient doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement et de planification.

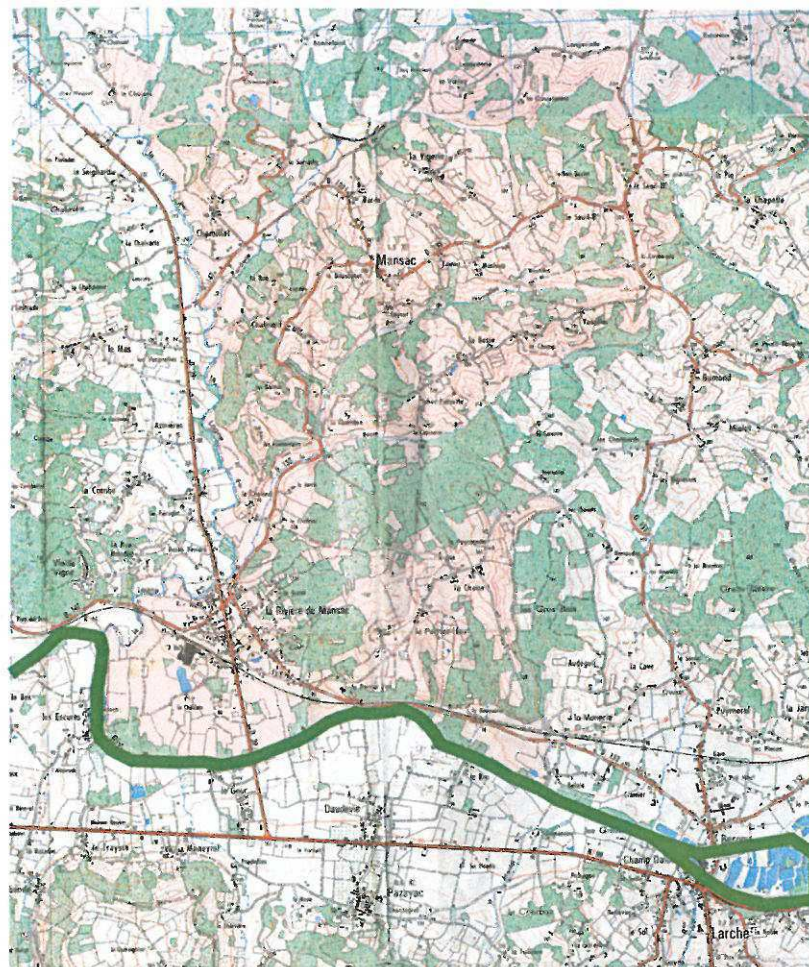


Figure 4 : Représentation du périmètre de la ZNIEFF: « Vallée de La Vézère d'Uzerche à la limite départementale » sur la commune de Mansac

¹ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique





1.3.2.3 Zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et les vies animale et végétale associées. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Actuellement en France, plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. C'est dire l'importance écologique de ces zones. Outre le point de vue écologique, les zones humides présentent un intérêt économique primordial qui justifie la préservation du milieu.

Sur le territoire de la commune de Mansac, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

La MISE (Mission Inter Services de l'Eau) a répertorié 32 étangs sur le territoire communal.

Ces plans d'eau constituent, dans la majorité des cas, des niches écologiques précieuses, pour des espèces migratoires ou sédentaires.

Ce sont en général d'anciennes gravières, pour lesquels une étude de réaménagement est menée par la société Somival.

Ils sont répertoriés dans la liste des zones humides (*source Institut français de l'environnement*) dans la catégorie Plaine intérieure, caractérisée par des roselières, saulaies et prairies, landes humides, étangs et lacs.

En ce qui concerne les pacages humides, ils sont relativement peu nombreux sur le territoire communal : seuls quelques îlots de joncs peuvent être rencontrés, et les thalwegs, qui pourraient évoluer en prairies humides, sont assainis par des cordons de peupliers de plus ou moins grande importance.



Zone humide au vallon de la Borderie



Zone humide à la Besse

Figure 5 : Photographie de zones humides du territoire de Mansac



Les gravières, anciens points d'extraction de matériaux (gravats, graviers, sables) constituent des biotopes exceptionnels qu'il convient de préserver. Situées dans la plaine alluviale de la Vézère, elles bénéficient des axes privilégiés de propagation et de migration écologique. Sur la commune de Mansac, la taille des plans d'eau étant assez variable, des espèces différentes (oiseaux, amphibiens, libellules), peuvent être favorisées. La présence ponctuelle d'îlots offre un abri aux espèces nicheuses, tandis que la zone de battement de nappe permet le développement d'espèces amphibiens. Après arrêt de l'exploitation, ces milieux ont pu être colonisés par des espèces végétales pionnières ou palustres, et les gravières peuvent être assimilées, de par leur rôle de « passage » du milieu sec au milieu humide, à des « lisières », d'une richesse écologique rare.

La préservation de ces milieux passe par un aménagement respectueux de leurs caractéristiques.

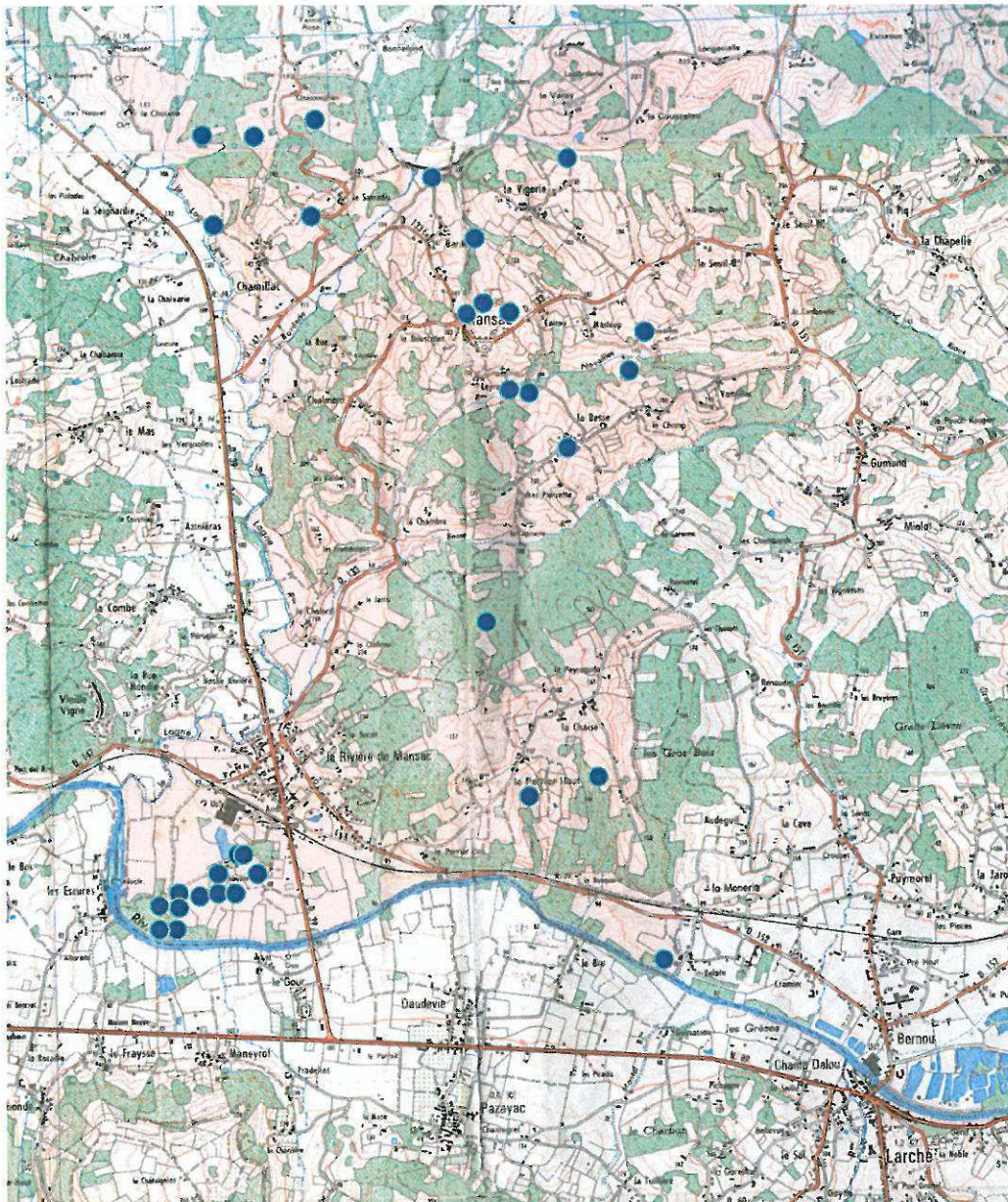


Figure 6 : Localisation des étangs sur la commune de Mansac – source MISE





1.3.2.4 Qualité des cours d'eau

La Vézère, le long de sa traversée de Mansac, montre une qualité conforme à l'objectif, et est reconnue pour ses valeurs écologiques (source Agence de l'Eau Adour Garonne).





1.4 Patrimoine naturel et urbain

1.4.1 Les espaces forestiers et les espaces boisés classés

La commune est règlementée au titre de l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2000 qui stipule que les plantations et semis et plantations d'essences forestières doivent faire l'objet d'une demande auprès du Préfet en application de l'article R 126.1 et suivants du Code Rural.

Les zones boisées représentent une superficie d'environ 850 hectares, soit un peu moins de la moitié du territoire communal. Ils sont composés de futaie résineuse, peu étendue (moins de 4% du total), de landes (moins de 5% du total), colonisées par les ronces, bruyères et jeunes arbres, et de taillis simples, taillis sous futaie et futaies feuillus, d'âges et d'essence très variés. Les principaux boisements sont représentés sur la cartographie de la page suivante.

Les Espaces Boisés Classés du Plan d'Occupation des Sols (bords de la Vézère, boisements dans la partie médiane et septentrionale) ont été conservés dans les choix d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs ont été ajoutés, à La Garenne, à proximité du lotissement des Gours et le long des principaux cours d'eau du territoire communal.





Figure 7 : Principales zones boisées sur le territoire communal





1.4.2 Les espaces verts à protéger : haies et alignements d'arbres

Le réseau de haies, bien conservé sur la commune, constitue un élément aux atouts multiples, tant sur le plan écologique que paysager ou environnemental.

Plusieurs étages de haies peuvent être observés sur le territoire : des haies de grande taille, arborées (chênes pédonculés et arbres fruitiers), des haies mixtes plus basses, arborées et arbustives (chênes pédonculés et arbres fruitiers, houx, charme, sureau, aubépine, églantier, fusain, figuier...), haies arbustives, prémices et haies basses (ronces, fougères, genêts, ajoncs), arbres isolés (fruitiers, chênes, pins maritimes).

Selon leur taille et leur localisation, ces haies remplissent des fonctions différentes : protection du bâti, ombrage, qualité esthétique, brise-vent, anti-érosion, gîte animaliers, déplacement des grands mammifères, délimitation du parcellaire, abri du bétail, bocage, structuration paysagère, corridor biologique.

Les alignements d'arbres, situés en bordure de voie ou de cours d'eau, sont des éléments forts, tant sur le point de vue paysager (soulignement des axes, découpage naturel du paysage) qu'écologique (la ripisylve, développée en bordure de cours d'eau, constitue un interface entre le milieu aérien et le milieu aquatique).



Figure 8 : Photographie de la ripisylve du ruisseau de Nouailles à proximité de Leyrat

1.4.3 L'espace agricole

La superficie agricole utilisée représente environ 50% de la superficie communale totale (faible par rapport à la moyenne du bassin de Brive car Mansac présente une grande surface boisée).

Les crêtes parallèles de l'Yssandonnais génèrent trois types de paysage agricole. Les versants et les fonds de vallée non boisés sont voués à la prairie. Les interfluves relativement plats sont le siège de cultures variées à bonne valeur ajoutée (tabac, légumes, petits fruits). Enfin, la plaine alluviale de la Vézère accueille terres labourées et prés et pacages humides (maïs, maraîchage).

Les espaces agricoles constituent des espaces ouverts, rythmés par les haies, boisements linéaires et bosquets. Ils sont le vecteur principal des cônes de visibilité et





de la lisibilité des paysages, notamment sur le commune de Mansac où ils soulignent les espaces plans (crêtes, fonds de vallon et plaines alluviale).

1.4.4 Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger

Les deux unités de paysage, à savoir la plaine (plaine agricole – plaine urbanisée) et les collines (crêtes agricoles – versants boisés – fonds de vallons), s'organisent autour d'éléments structurants constitués par les lignes de crêtes, les cours d'eau et les boisements.

Le rythme fort du relief donne naissance à des paysages très variés et dont l'ensemble crée une identité harmonieuse pour Mansac :



Le vallon de la Besse



Etang au Chauzin



La Vézère depuis le pont des Gours

Figure 9 : Photographies de paysages caractéristiques de Mansac (vallon, étang, Vézère)



Du fait de la présence de nombreuses lignes de crêtes, les points de vue sont extrêmement nombreux et représentent une des caractéristiques majeures du paysage de la commune. Ils peuvent être proches (dans les vallons ou sur les versants boisés) ou lointains (depuis les points hauts) et portent sur les hauteurs de la région alentours, avec notamment le puy d'Yssandon.



Vue panoramique depuis la Vigerie



Vue sur le Puy d'Yssandon depuis la Vigerie et le Seuil Haut



Vue depuis Nouailles vers le Bourg et Masloup



Vue sur le Bourg depuis chemin communal




Figure 10 : Photographies de quelques points de vue de Mansac






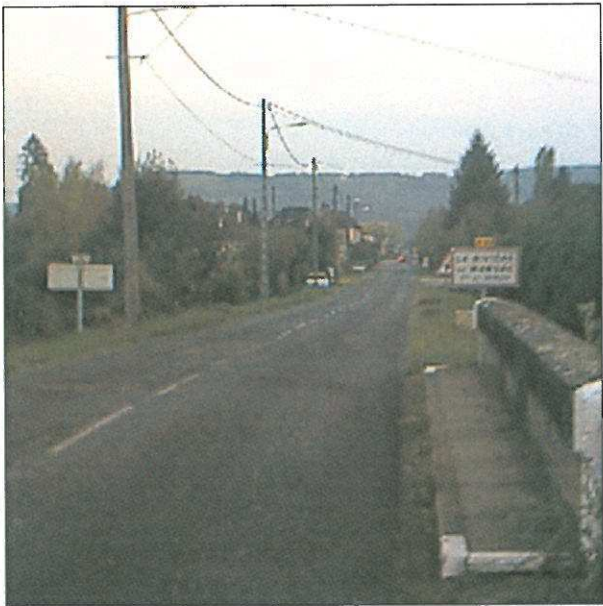
1.4.5 Entrées de ville

1.4.5.1 Entrées de ville de la Rivière de Mansac

Entrée de ville sud	
<p><u>Localisation</u> : route départementale D39, en provenance de la route nationale N89</p>	  <p>Salle du Mille Clubs</p> 
<p><u>Description générale</u> : entrée de ville rythmée par des coupures (rivière, voie SNCF), qui n'est véritablement marquée qu'après le passage à niveau</p>	
<p><u>Atouts</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Entrée de ville majeure (ouverture à la fois sur la Rivière et sur la commune),- Desserte de commerces,- Ligne d'horizon rectiligne intéressante	
<p><u>Contraintes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Entrée de ville trop lointaine par rapport à la signalétique,- Espaces latéraux non structurés (plaines agricoles sans caractère paysager)- Mauvaise intégration architecturale du bâtiment du Mille Clubs	
<p><u>Actions à envisager</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- restructurer le linéaire par les aménagements latéraux (gravières, espace sportif), des plantations,- mettre en place une signalétique informative et touristique le long de cet axe	



Entrée de ville est	
<u>Localisation</u> : route départementale D152, en provenance de Larche	
<u>Description générale</u> : axe routier plutôt qu'entrée de ville, constructions dispersées à droite et lotissement, en contrebas, à gauche	
<u>Atouts</u> : <ul style="list-style-type: none">- Aménagement routier sécuritaire réalisé	
<u>Contraintes</u> : <ul style="list-style-type: none">- Espace pauvre, aire d'autobus et abords non aménagés.	
<u>Actions à envisager</u> : <ul style="list-style-type: none">- Aménager les abords.	

Entrée de ville nord	
<u>Localisation</u> : route départementale D39, en provenance de Brignac	
<u>Description générale</u> : axe majeur, entrée immédiate dans le tissu bâti après franchissement de la Logne	
<u>Atouts</u> : <ul style="list-style-type: none">- Axe majeur,- Desserte de commerces,- Ligne d'horizon rectiligne intéressante	
<u>Contraintes</u> : <ul style="list-style-type: none">- Tissu urbain lâche à droite.	
<u>Actions à envisager</u> : <ul style="list-style-type: none">- Réfléchir au paysagement des abords (bas côté, plantations).	
<u>Remarque</u> : <p>Cette entrée de ville sera fortement modifiée par la mise en place du carrefour giratoire menant au contournement de la Rivière de Mansac.</p>	







1.4.5.2 Entrées de ville du Bourg

Entrée de ville ouest	
<p><u>Localisation</u> : route départementale D133, en provenance de la Rivière de Mansac</p>	
<p><u>Description générale</u> : entrée de ville boisée, après une « montée », menant directement aux lieux de vie publique (mairie – école)</p>	
<p><u>Atouts</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- La situation topographique et la situation sur le territoire permettent une mise en scène de cette entrée de ville, un aboutissement, matérialisé par le passage bois-constructions- Aménagement de qualité des premiers éléments visibles (place de la mairie, richesse architecturale des bâtiments).	
<p><u>Contraintes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Manque de repères par rapport à la localisation du Bourg, car l'entrée n'est pas directement dirigée vers lui.	
<p><u>Actions à envisager</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'une signalétique d'orientation (bourg, mairie, école).	





Entrée de ville Nord	
<u>Localisation</u> : route départementale D133E, en provenance de Barde	
<u>Description générale</u> : entrée « rurale » du Bourg, qui ne préjuge pas de l'arrivée dans le Bourg ancien	
<u>Atouts</u> : <ul style="list-style-type: none">- Panneau d'entrée d'agglomération accompagné d'une jardinière,- Présence immédiate du cimetière, qui annonce le Bourg	
<u>Contraintes</u> : <ul style="list-style-type: none">- Bâtisse massive imposante à droite,- La configuration curviligne de la route ne permet pas d'avoir une visibilité suffisante sur le Bourg.	
<u>Actions à envisager</u> : <ul style="list-style-type: none">- Réfléchir à une signalétique touristique, qui puisse mener au cœur du Bourg.	

Entrée de ville est	
<u>Localisation</u> : route départementale D133, en provenance de Masloup	
<u>Description générale</u> : entrée de ville en contrebas du Bourg	
<u>Atouts</u> : <ul style="list-style-type: none">- Entrée de ville verte et paysagère,- Laisse deviner le patrimoine architectural du Bourg,- Topographie agréable et accueillante,- Pente et virage génèrent le ralentissement.	
<u>Contraintes</u> : <ul style="list-style-type: none">- Banalité signalétique.	
<u>Actions à envisager</u> : <ul style="list-style-type: none">- Réfléchir à une signalétique touristique, qui puisse mener au cœur du Bourg.	





1.4.5.3 Analyse globale

Dans l'ensemble, les entrées de ville du Bourg et de la Rivière de Mansac sont peu personnalisées, et leur signalétique manque de cohérence. Le manque de dynamisme général de ces points névralgiques est en désaccord avec le dynamisme et la richesse de la commune, qui gagnerait à renforcer leur communication touristique, patrimoniale, pratique.

Les entrées de ville du Bourg et de la Rivière de Mansac remplissent actuellement et sont destinées à remplir des fonctions différentes, qui impliquent des stratégies d'aménagement différentes :

- les entrées de ville de la Rivière de Mansac sont des axes majeurs de passage et de desserte. Leur importance au niveau de la communication et de l'économie ne pourra que s'accroître en raison du passage futur de l'autoroute A89 et de l'échangeur. De ce fait, il est nécessaire de les traiter (notamment par l'aménagement des espaces latéraux et des bordures) dans le but, d'une part, d'éviter un manque d'intérêt possible lié à la mise en place du contournement de la Rivière de Mansac, et, d'autre part, de permettre à La Rivière de Mansac de jouer le rôle de « vitrine » de la commune, à proximité immédiate de la sortie d'autoroute.
- Les entrées de ville du Bourg ont plutôt une fonction d'accueil et de découverte, d'accès au Bourg. La mise en valeur du patrimoine paysager et architectural du Bourg et des hameaux les plus proches, des équipements (mairie, école, maison de retraite à proximité) passe par une signalétique communicative claire et accueillante.

1.4.6 *Les éléments remarquables du bâti*

1.4.6.1 Sites inscrits et classés

Il n'existe pas de site classé au patrimoine national sur la commune.

1.4.6.2 Autres sites historiques

Mansac est un village dont le nom apparaît dans les textes depuis le VI^e siècle de notre ère, ce qui constitue un record parmi toutes les communes de la Corrèze.





1.4.6.2.1 Monuments recensés

Deux édifices religieux sont à signaler : l'Eglise de Mansac et la chapelle de la rivière de Mansac. La première est datée au moins du 10^e siècle, puisqu'elle est mentionnée lors d'une donation à la cathédrale de Limoges dont elle a fait l'objet à cette époque.

L'Eglise recèle notamment un mobilier en bois des XVIII^e et XIX^e siècles, entièrement restauré.



Figure 11 : Photographie de l'Eglise Saint Sigismond au Bourg

1.4.6.2.2 Vestiges archéologiques :

On recense de nombreux sites préhistoriques et médiévaux et quelques moulins d'époque contemporaine. La carte ci-jointe localise ces différents sites, et leur description est ci-après :

- n°19 124 1, La Rivière de Mansac, outillage lithique (mésolithique, néolithique, paléolithique),
- n°19 124 2, La Besse, outillage lithique (néolithique, paléolithique),
- n°19 124 3, La Chaise/Les Bruyères, outillage lithique (paléolithique moyen), - parcelles E2-386 et 387 (cadastre 1966)
- n°19 124 4, Chamillac/Caves de Chamillac, souterrain médiéval, - parcelle A1-91 (cadastre 1966)
- n°19 124 5, Les Galibes, outillage lithique (paléolithique ancien),
- n°19 124 6, Le Bourg/Eglise Saint Sigismond, Eglise médiévale,
- n°19 124 7, La Rivière de Mansac/Moulin des Escures, Moulin/élément de moulin contemporain,





- n°19 124 8, Nouailles/Moulin de Nouailles, Moulin/élément de moulin contemporain,
- n°19 124 9, La Borderie/Moulin de la Borderie, Moulin/élément de moulin contemporain,
- n°19 124 10, Au Claux/Le Jarris/, Trou de poteau, fosse, tessons, céramique(s), silo médiévaux, parcelle F14,
- n°19 124 11, Les Fromentaux, silo médiéval, parcelle B564,
- n°19 124 12, Le Jarris, fosses, tessons, céramique(s) médiévaux, parcelle F457

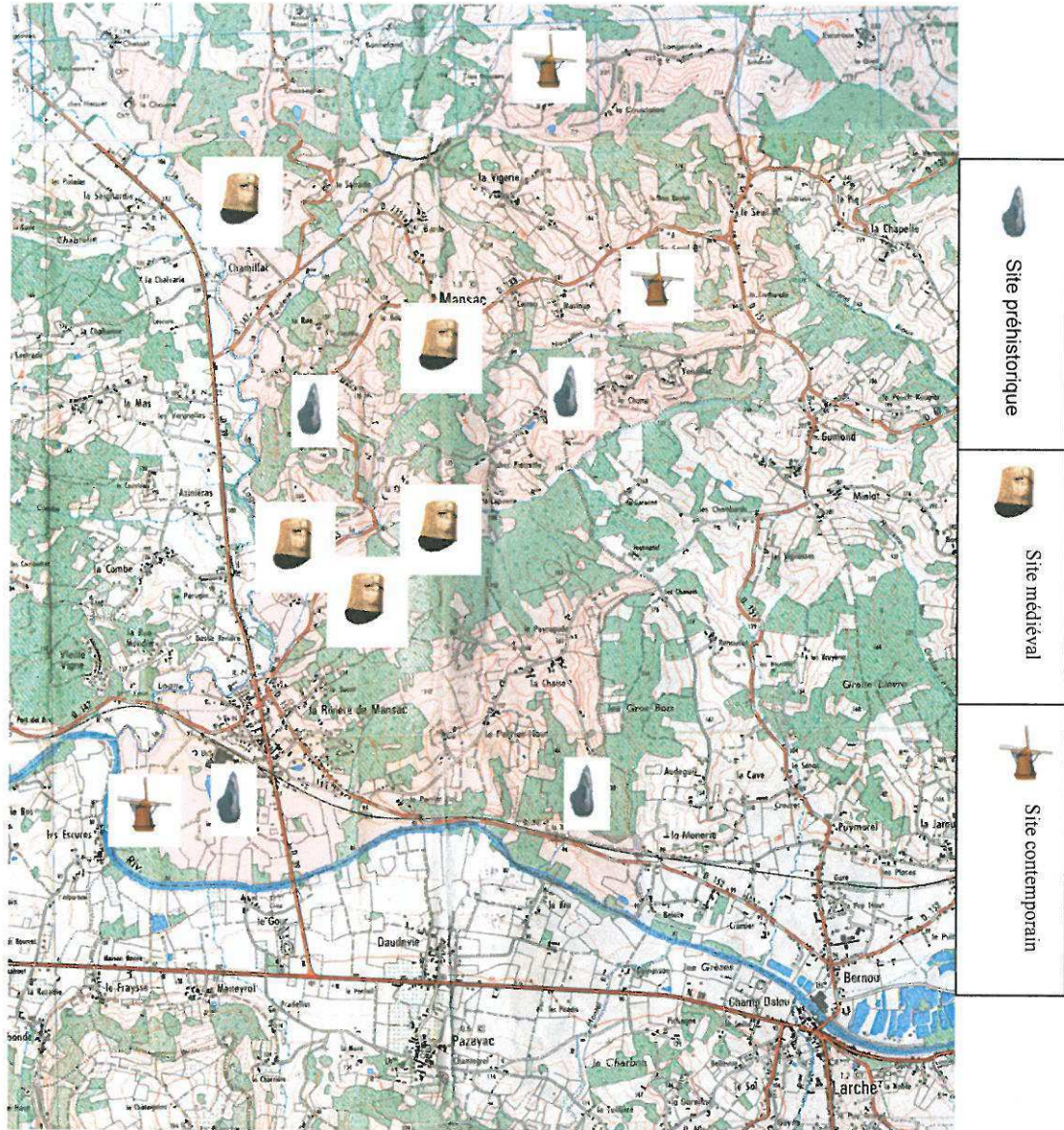


Figure 12 : Localisation des sites archéologiques sur la commune de Mansac)





1.4.6.2.3 Petit bâti et constructions traditionnelles

Le territoire communal est jalonné d'éléments de petit bâti ou de constructions traditionnelles remarquables. Il faut surtout noter la présence de matériaux caractéristiques (brasier, torchis, grès rouge, bois, ardoise) et de formes typiques (bâtiments aux formes simples, toitures à forte pente et/ou à double pente, coyaux, fermes en U ou en L).



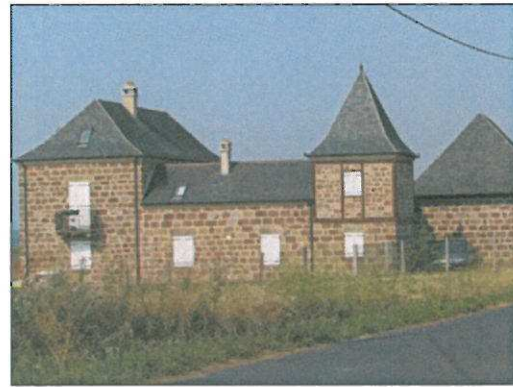
Mur en torchis à La Chambre



Bâtiment agricole en bois à La Lapinerie



Bâti en grès rouge et brasier à La Chambre



Habitat traditionnel rénové au Seuil Haut



Maison de maître au Bourg



Ferme à La Besse

Figure 13 : Photographie d'éléments du patrimoine bâti





1.5 Evolution urbaine

1.5.1 Analyse historique

L'urbanisation actuelle de Mansac présente un aspect multiple qu'il convient d'analyser et de prendre en compte : les noyaux d'urbanisation présentent des variations dans leur taille, leur morphologie, leur organisation et leur composition.

Traditionnellement, les fermes se sont installées sur les crêtes, là où les sols sont les plus fertiles. La croissance urbaine des dernières années a fait apparaître des constructions pavillonnaires. Mansac étant située dans la zone de transition entre l'influence du pays de Brive et celle des plateaux limousins, la liberté, quant à l'aspect extérieur des constructions neuves, est grande. Toutefois, deux types de constructions modernes peuvent entraver l'harmonie créée entre le paysage végétal et la maison traditionnelle. D'abord les bâtiments agricoles de la deuxième génération, de type hangars, puis les maisons d'habitation récentes, de type pavillon moderne.

Dans la vallée, le fait dominant est l'urbanisation, en nébuleuse assez anarchique, du petit village de la Rivière de Mansac. On peut remarquer que le bourg de Mansac qui donne son nom à la commune est bien moins peuplé que Rivière de Mansac. Ceci s'explique par la recherche de la proximité des grands axes de communication par les habitants (N89 et N20, voie ferrée).

Principalement localisée dans les parties médiane et septentrionale de la commune, l'urbanisation traditionnelle, ancienne, s'organise le long des crêtes et sur les plateaux. Les lignes de crêtes et les voies communales font figure d'axes structurants, et les éléments centraux de ces hameaux sont majoritairement des fermes.

Plus récemment, la recherche de la proximité des activités et des axes routiers et ferroviaires a induit le développement d'un tissu urbain dans le sud de la commune : La Rivière de Mansac. Des périodes d'urbanisation successives peuvent être identifiées : 1 - début du siècle et entre deux guerres, 2 - années 50 à 80, parallèlement à l'essor industriel de la Paumellerie Electrique, 3 - deux dernières décennies. Cette structure urbaine s'organise autour de routes départementales très passantes, à proximité de la route nationale N89.

1.5.2 Typologie des zones d'habitat

On peut ainsi distinguer quatre types de zones d'habitat :

1.5.2.1 Zone agglomérée

Ce type, représenté uniquement à la Rivière de Mansac, caractérise un développement relativement récent (quelques dizaines d'années) organisé autour d'axes de circulation structurants. Le schéma d'agglomération de la Rivière se construit autour de trois grands axes : la route départementale n°39, d'orientation Nord Ouest - Sud Est, la route départementale D152, de même orientation, et la voie ferrée, d'orientation Ouest Nord-Ouest et Est Sud-Est. L'habitat se concentre dans





deux des quatre cônes dessinés par ces deux axes, au Nord de la voie ferrée, les cônes au Sud appartenant eux entièrement à la plaine alluviale de la Vézère.

L'habitat peut-être classé en trois catégories liées à l'historique du développement de la Rivière :

- bâti ancien accompagné de bâtiments agricoles inutilisés pour la plupart, notamment à l'Est de la zone,
- bâti plus récent (habitations R à R+1 et quelques immeubles à R+2 le long de l'axe central) lié à l'essor industriel (début du XXème siècle, entre deux guerres),
- bâti récent (de type lotissement notamment).

S'il est relativement dense dans le cône nord ouest de la Rivière, l'habitat présente un parcellaire assez lâche à l'est, laissant une place importante aux espaces et à la végétation « urbaine » (jardins, arbres). De ce fait, la structure est claire, les voies larges (hormis peut-être à l'est), le caractère urbain peu agressif. Cette caractéristique peut laisser une impression d'absence de structure.

D'autre part, les habitations et structures urbaines côtoient de nombreux terrains non construits ou à usage agricole, ainsi que des espaces boisés, notamment à l'est : il en résulte un aspect parfois insolite, comme la présence d'une vigne au pied de la Cité.

1.5.2.2 Noyaux d'urbanisation semi-denses

Ce type est représenté par des groupes d'habitations assez nombreuses (supérieure à la dizaine) présentant un caractère aggloméré : c'est le cas du Bourg ou de Chamillac. Développés autour d'axes passants ou « internes », (route départementale n°133 et axes internes au Bourg, chemin communal à Chamillac), ces noyaux ont un aspect regroupé et peuvent être localement densément construits (comme sur la place du Bourg par exemple).

Au Bourg, le type de bâti est plutôt traditionnel au centre, et plus moderne en périphérie, le long des axes : une impression de confort, de qualité et de douceur de vie se dégage de cet ensemble, aménagé (végétation, place, parking de la mairie) de manière à s'insérer harmonieusement au milieu boisé environnant .

A Chamillac, le bâti traditionnel, souvent rénové, côtoie des bâtiments agricoles (hangars, greniers) typiques. Surplombant la route départementale n°147, au bout d'un chemin communal et entouré de champs en pente douce, ce hameau peut présenter une ressemblance avec un hameau de montagne, ressemblance accentuée au cœur du hameau par la pente forte et la relative étroitesse de la « rue ».

1.5.2.3 Urbanisation peu dense le long des crêtes

Ce type d'urbanisation est le plus représenté sur la commune : Le Perrier, La Chaise, La Besse, Vaissilac, Le Seuil Haut, Longevialle, La Vigerie, Barde pour partie. Etiré le long de la ligne de crête, en bordure de voie (un certain retrait est néanmoins observé la plupart du temps), l'habitat, peu dense, est constitué d'un mélange de bâti moderne, traditionnel, agricole et rénové, la proportion de bâti moderne étant plus forte au Sud et au Seuil Haut. Du fait de ce mélange, l'impression générale le long des crêtes peut varier : habitat rural marqué par l'exploitation agricole, ou habitat pavillonnaire résidentiel relativement discontinu. Du fait de leur situation, ces zones sont entourées de terrains de plateaux tantôt vastes, tantôt étroits ou aux pentes abruptes.





1.5.2.4 Habitat isolé

Cette dernière catégorie rassemble les hameaux de taille plus modeste, en retrait des lignes de crêtes (pentes douces de vallons, parfois sous couvert forestier) et les fermes isolées. Elle est représentée à Chalmont, Chalirou, La Rue, Masloup, Leyrat, Barde, Sarradis, Coustalou, Seuil Bas...Le bâti de ces zones est majoritairement traditionnel, parfois rénové.

L'impression générale qui se dégage de ces zones est celle d'un habitat intimiste, un peu caché, privilégié. Leur environnement immédiat est très variable (vastes terrains en pente douce puis abrupte pour Chalmont, couvert forestier important et topographie accidentée pour Les Fromentaux ou le Chalard).



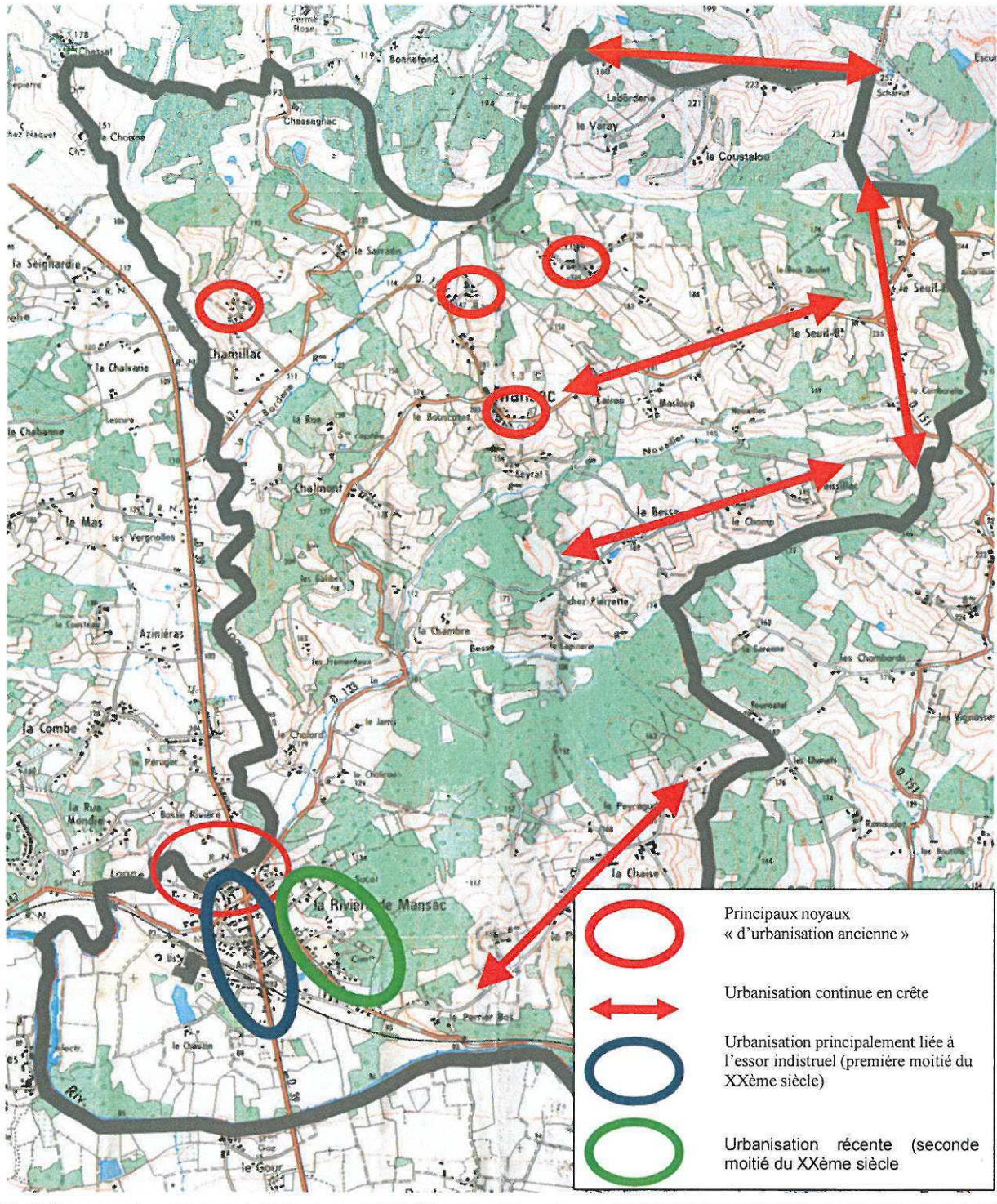


Figure 14 : Représentation des grandes tendances de développement urbain





1.6 Evolution démographique

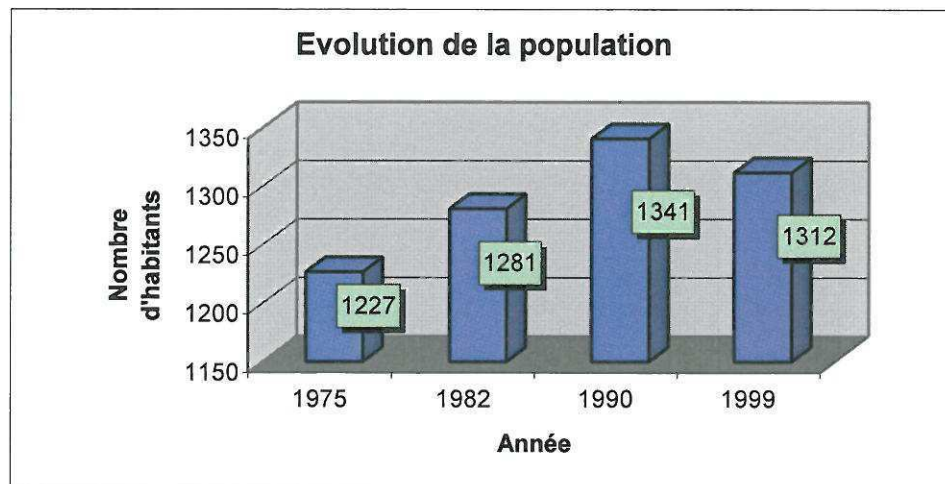
1.6.1 Evolution démographique et perspectives

La densité de la population, assez unifiée au début du siècle, a vu se creuser depuis un écart marqué entre des communes plutôt urbaines et des zones profondément rurales.

Alors que la Corrèze présente une densité de 41 hab/km², la ville de Brive affiche une moyenne de 117 hab/km². Mansac, en situation intermédiaire, possède 80 hab/km².

L'évolution de la population de Mansac est représentée sur le graphique suivant :

Jusqu'au début des années 1990, la population de Mansac était en constante progression. Cette évolution provenait, entre autres, d'une situation géographique favorable : développement du pôle urbain de Brive à l'Est, et de celui de Terrasson à l'Ouest. La ville de Brive notamment constitue un pôle structurant pour toutes les communes de sa périphérie.



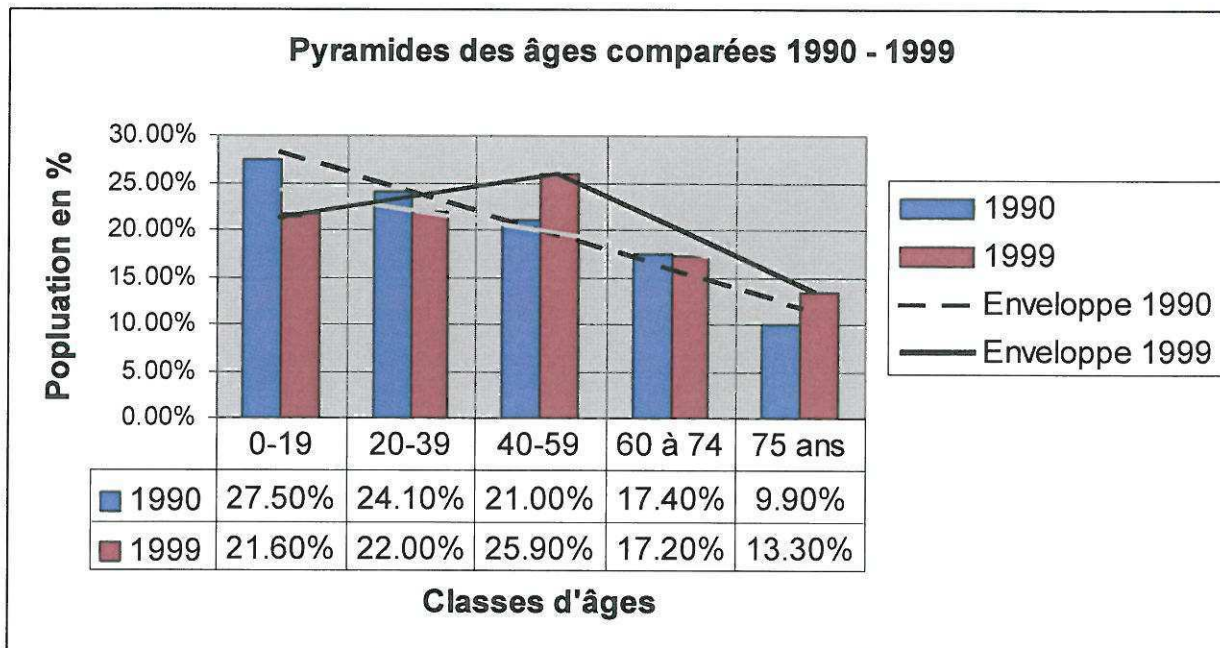
Toutefois, les résultats du recensement de 1999 montrent un léger recul, essentiellement lié à un solde mortalité – natalité négatif. Le solde migratoire, proche de zéro, contrairement au contexte général de la Communauté d'Agglomérations, témoigne d'une stagnation de l'attractivité de la commune. La population mansacoise en 2003 n'est pas connue avec précision ; toutefois, il semble qu'elle montre une certaine croissance depuis 1999.

Cette situation doit cependant être considérée comme temporaire : les perspectives de développement structurel de la commune (passage prochain de l'A89, sortie « Périgord Noir » provisoirement obligatoire et zone d'activités attenante), devraient profondément modifier la tendance. Un nouveau visage économique, un nouveau réseau de communications avec les pôles agglomérés voisins constitueront à coup sûr les moteurs d'une croissance démographique forte.





1.6.2 Structure par âge



On constate que la structure de la pyramide des âges a subi des modifications entre les deux derniers recensements. Si la population reste jeune (plus de 43% de la population a moins de 40 ans, ce chiffre étant proche de la moyenne de la Communauté d'Agglomérations), la classe des 40 – 59 ans est devenue majoritaire, et la classe des plus de 75 ans progresse. Le rapport intermédiaire du Programme Local de l'Habitat de la CAB classe Mansac parmi les communes de type « rural », relativement éloignées du pôle urbain, caractérisées par une population de plus de 60 ans représentant plus de 30% de la population totale. Cette classe représentant 30,5% de la population de Mansac, la commune se trouve à la limite de cette catégorie. Cette tendance ne peut, compte tenu des perspectives de développement de la commune, être considérée comme une tendance se perpétuant dans les années à venir.

1.6.3 Population active

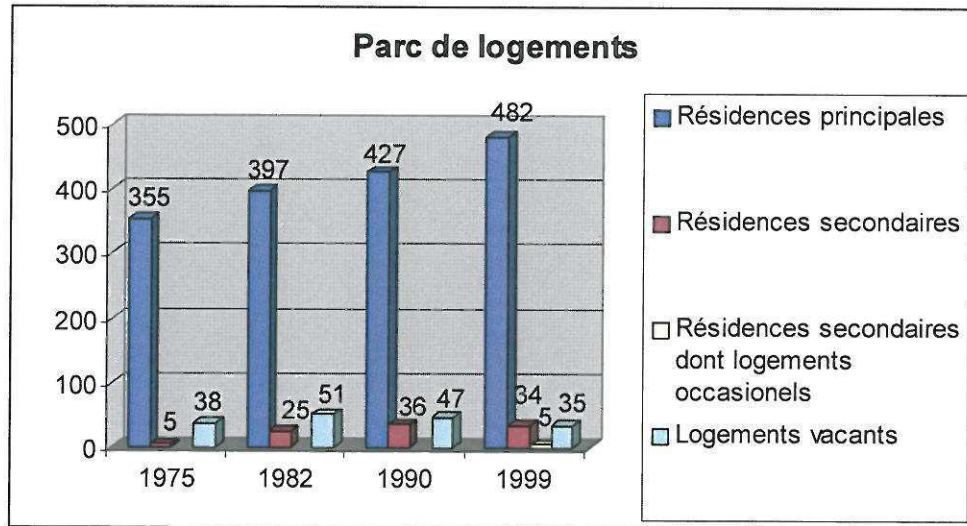
En 1999, le recensement des actifs de 15 ans et plus fait état de 528 actifs, dont plus de 90% sont occupés : ce chiffre est en progression par rapport à 1990, où l'on comptait un peu plus de 88% d'actifs occupés. Les femmes, qui représentent 45% des actifs, sont plus frappées par le chômage que les hommes (12,6% contre 7,6%).





1.7 Evolution de l'habitat

1.7.1 Catégories de logements



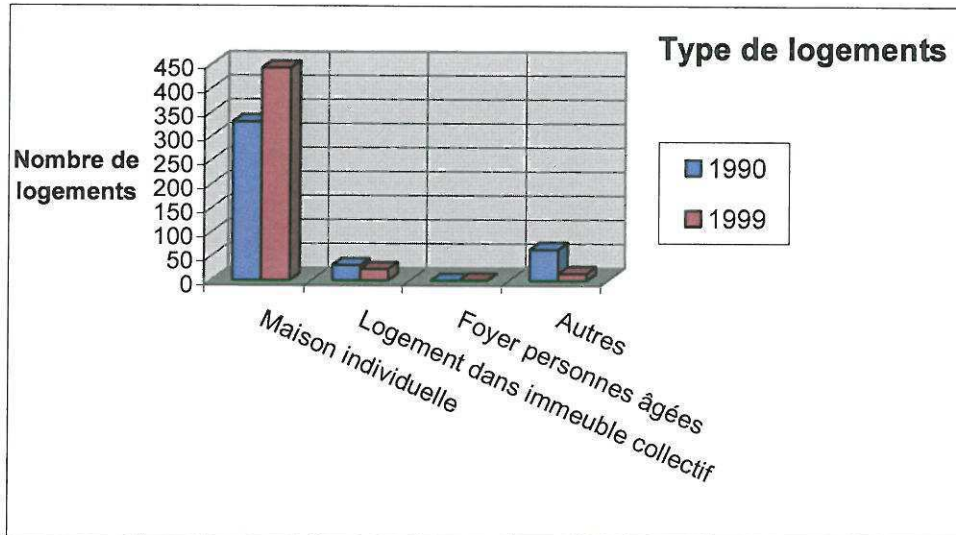
Le parc de résidences de Mansac est constitué en 1999 de 551 logements, dont 482 résidences principales. On en déduit donc que seulement 6,2% d'entre eux sont des résidences secondaires (faible par rapport au département qui en compte 15,2%).

Le nombre de résidences principales a connu une forte augmentation dans les dernières années (+ 12,9%). C'est une évolution globale constatée pour toutes les communes situées en périphérie de Brive.

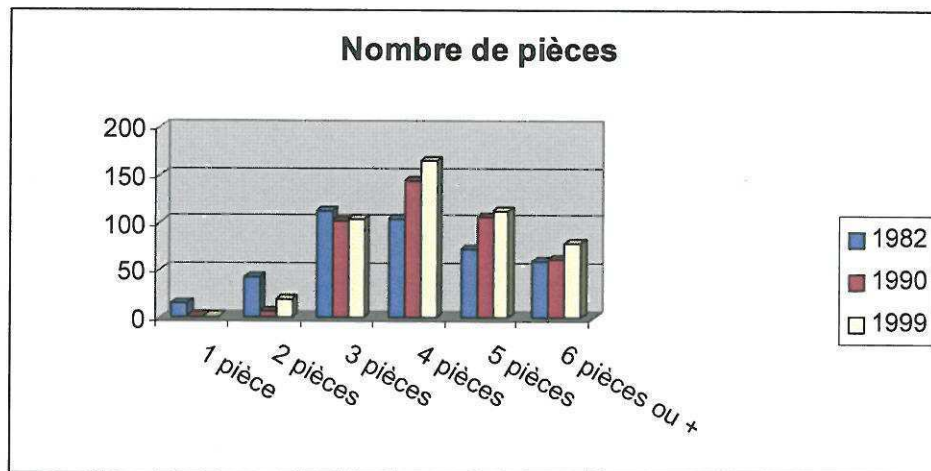
Le parc vacant de la commune est limité à 6,4% des logements totaux, soit 35 logements. Sachant que sont pris en compte dans ce pourcentage les logements à relouer et les logements mis en vente rapide, on voit que la part réelle de logements vacants à long terme est encore plus faible.

La quantité de logements vacants a nettement diminué depuis 1982, alors que le nombre de logements total est lui en augmentation, lié à l'augmentation des résidences principales.





Le village de Mansac est constitué presque exclusivement de maisons individuelles : l'habitat collectif ne représente que 5% du parc total.



Alors, qu'on recensait déjà peu de petits logements de 1 et 2 pièces sur la commune en 1982 (60 soit 12.5 % du parc), la tendance s'est aggravée, ne laissant aujourd'hui que 22 logements de ce type sur la commune, soit finalement 4.5% du parc de logements total. Les logements de grande taille, (4 pièces et plus), sont majoritaires.

1.7.2 Le parc locatif

Mansac dispose d'un parc locatif HLM important : 14 appartements F3 et 6 F4, actuellement occupés par des familles.

Le parc locatif global est important pour la communauté d'agglomérations : avec 21,8% de logements locatifs et 4,1% de logements locatifs sociaux, Mansac est en troisième position parmi les 15 communes, après Brive et Allasac.





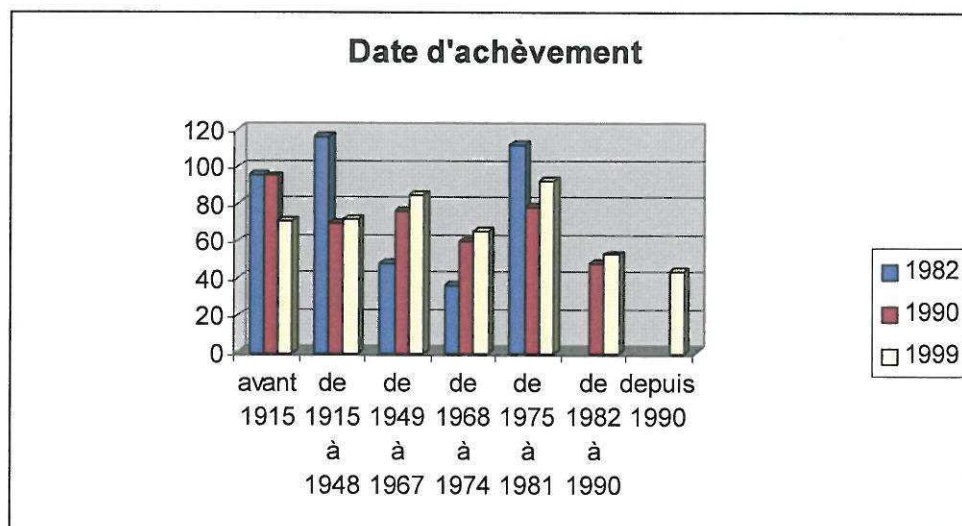
1.7.3 Statut d'occupation

L'allure globale du parc de logement et son évolution révèlent donc que les personnes choisissant de loger à Mansac sont essentiellement des actifs de la région, qui recherchent une résidence permanente en maison individuelle, et qui choisissent de s'installer à long terme en devenant propriétaires. Le cadre rural de Mansac, allié à la proximité des zones d'activités de Brive à l'Est et de Terrasson à l'Ouest, sont deux explications plausibles à cette dynamique.

1.7.4 La demande de logements

Il existe des demandes quotidiennes correspondant à une expansion vers l'Ouest de Brive. Ces demandes concernent plutôt de jeunes actifs, mais également de plus en plus des Hollandais et des Anglais.

1.7.5 Age du parc de logement



Le parc de logements de la commune est relativement récent : si près de 32% des logements ont été construits avant 1949, un « boum » de construction, lié la croissance de l'activité industrielle de la commune, a eu lieu entre 1950 et 1980 – près de 50% des habitations. Il apparaît toutefois que de nombreux logements anciens et vétustes existent sur la commune.

1.7.6 Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, a créé deux obligations :

- L'élaboration de schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, conjointement par le préfet et le conseil général. Ce schéma doit appréhender les





besoins (qualification et quantification) et définir les équipements à développer par territoires (aires d'accueil, de grand passage, etc...). Ces dispositions doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme.

- La réalisation par les communes de plus de 5000 habitants d'aires d'accueil, conformément au Schéma départemental.

La commune de Mansac n'est pas concernée par l'obligation concernant les communes de plus de 5 000 habitants. Des stationnements sauvages de 20 à 25 caravanes ont été constatés, certains étés, pour de courts séjours.

Le schéma départemental de la Corrèze est en cours de définition.

L'étude préalable identifie de manière précise les besoins en matière :

- d'aires d'accueil, que ce soit pour de courts, moyens ou longs séjours,
- de terrains familiaux et de logements adaptés pour accompagner les ménages en cours de sédentarisation

Aucun besoin n'a été recensé sur le territoire de la commune de Mansac.

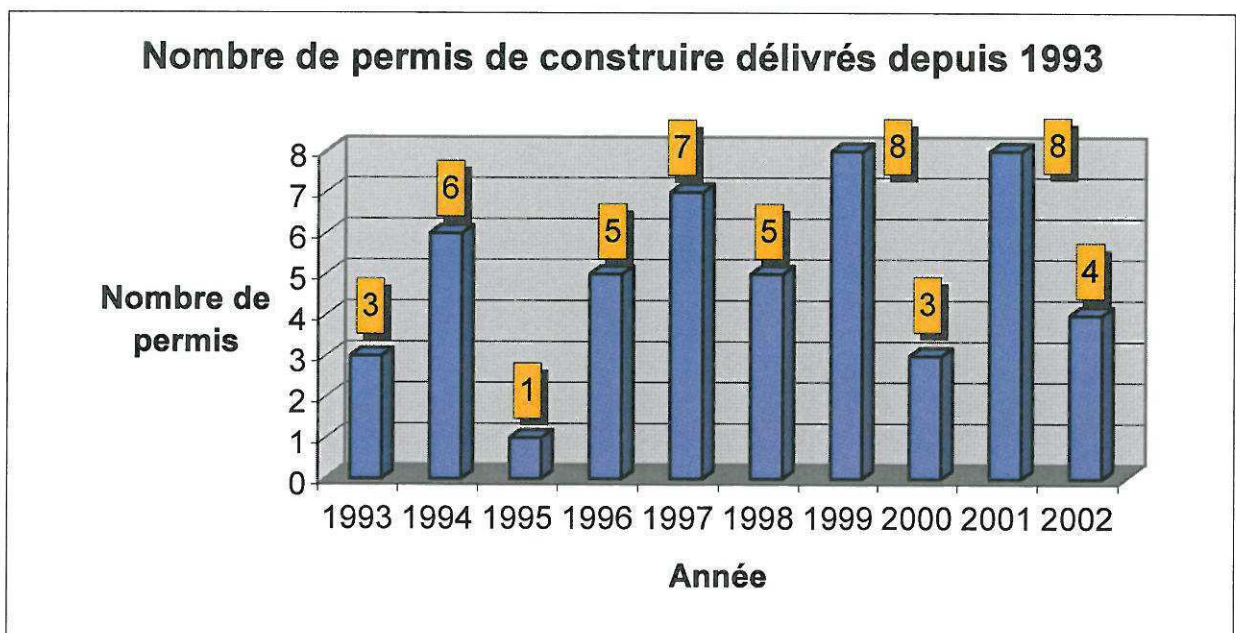




1.8 La production neuve de logements

1.8.1 Demandes de permis de construire de 1990 à 2000

Le nombre de demandes de permis de construire montre une légère augmentation depuis 10 ans environ, traduisant la croissance de la pression foncière sur la commune.



1.8.2 Origine des pétitionnaires

La grande majorité des pétitionnaires des permis de construire est originaire de la commune même : quelques rares demandes proviennent d'habitants de la communauté d'agglomération (notamment de Brive), de Tulle, de Terrasson. Encore plus rares sont les demandes en provenance de communes plus lointaines (Limoges, Calais, Viroflay) et de pays étrangers (Pays Bas notamment).

1.8.3 Consommation d'espace

La superficie moyenne pour une construction neuve à usage d'habitation est, pour les quinze dernières années, de 2 500 m², ce qui traduit une tendance de consommation de l'espace moyenne à forte.





1.9 Evolution socio-économique

1.9.1 *Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques*

1.9.1.1 Présentation générale

Les activités économiques actuelles sont réparties sur l'ensemble des secteurs (commerce de gros et de détail, industrie, services, artisanat, professions libérales), et sont principalement localisée à La Rivière de Mansac. Il faut noter que la vie économique de la commune a été perturbée au milieu des années 1980 par la fermeture de la Paumellerie Electrique, qui comptait jusqu'à un millier d'employés.

A l'heure actuelle, 36 établissements commerciaux, industriels et artisanaux peuvent être dénombrés sur la commune de Mansac (source Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays de Brive et Communoscope 1998) : l'activité économique de la commune est lié au dynamisme d'activités de petite taille.

Les établissements professionnels se répartissent pour 44% dans l'industrie, 28% dans le commerce de détail, 25% dans les services et 3% dans le commerce de gros.

Ce visage plutôt industriel des activités économiques de Mansac s'accompagne d'une activité touristique et de loisirs encore timide : 7 gîtes ruraux, 1 camping à la ferme et des chambres d'hôtes peuvent accueillir au total une soixantaine de personnes. Pourtant, les pôles d'attraction touristiques existent : qualité de vie en milieu rural, intérêt patrimonial et architectural (Eglise et Chapelle, bâti typique), attrait gastronomique. Des sentiers de randonnée sont d'autre part proposés aux promeneurs, ainsi que des parcours de promenade dans la boucle de la Vézère.



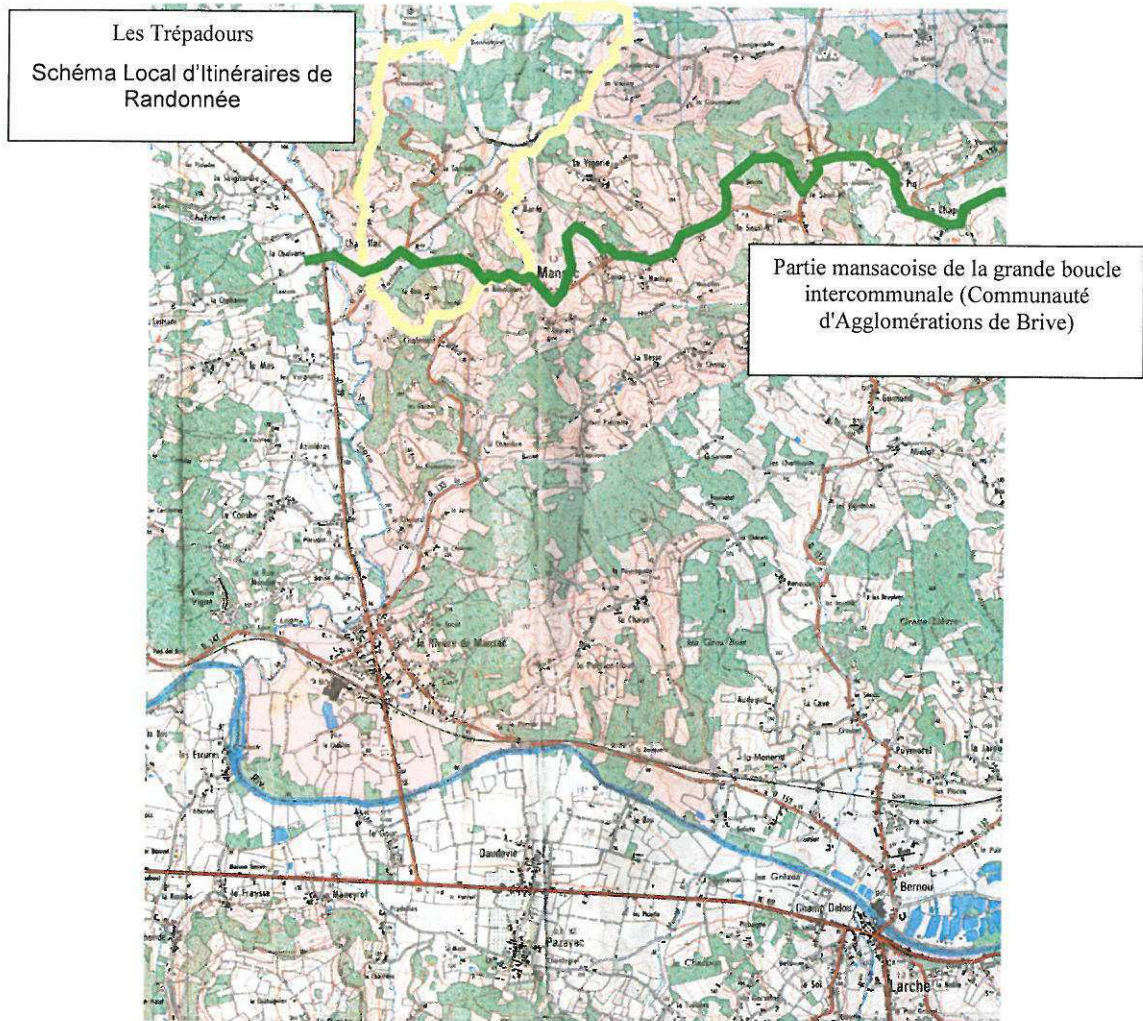


Figure 15 : Cartographie des sentiers de randonnée

Les professionnels consultés semblent satisfaits de l'activité actuelle. Le caractère exceptionnel de la situation (la plupart des communes alentours ont très peu, voire pas, d'activité commerciale), et l'union et la diversité des services proposés dans un lieu regroupé assurent le succès de l'activité économique de la commune. Toutefois, on peut regretter le manque de certaines activités, comme un magasin d'alimentation générale important, un tabac ou un hôtel restaurant de qualité, pour compléter le « centre commercial » existant. Une grande part de la clientèle est extérieure à la commune (70% par exemple pour le boucher, d'après les indications de ce commerçant).

En ce qui concerne l'accueil touristique, les lacunes en ce domaine sont évidentes : il semble que, en raison de la proximité de l'agglomération de Brive, la vocation des gîtes ruraux se soit mutée en location d'appartements à l'année pour des personnes travaillant à Brive.





1.9.1.2 Les perspectives d'évolution

1.9.1.2.1 Activités commerciales, artisanales et industrielles

Les perspectives économiques sont essentiellement liées à l'implantation de l'échangeur : cette infrastructure, vouée à être, pour quelques années, le « terminus » de la future A89, constituera la sortie « Périgord Noir » de l'autoroute. De nombreuses demandes, liées à l'échangeur, sont soumises à la municipalité, principalement dans les secteurs de l'habitat, de la logistique et des gîtes ruraux. Les chantiers de l'autoroute et de l'échangeur peuvent impliquer l'embauche locale de main d'œuvre.

Le Parc Industriel a été racheté récemment par la Communauté d'Agglomération de Brive ; cette zone fait l'objet d'un projet qui fait partie des trois priorités de la CAB au niveau des prévisions économiques futures.

1.9.1.2.2 La zone d'activités liée à l'arrivée de l'autoroute A89

Un projet de zone d'activités, à vocation artisanale et touristique, devrait se développer à proximité immédiate de la sortie Périgord Noir, donc de l'échangeur de Terrasson. Plusieurs activités peuvent être envisagées, comme des hôtels restaurants, une Maison de Pays, l'implantation d'artisans. Dans le respect des orientations du Schéma Directeur, la superficie de cette zone d'activités ne doit pas, en l'état actuel des choses, être supérieure à 5 hectares. Elle sera située sur une partie de la plateforme actuellement utilisée pour les travaux autoroutiers, d'une superficie totale de 12 hectares.

1.9.1.2.3 Activités touristiques

En ce qui concerne l'activité touristique, son développement paraît indispensable, et en accord avec les atouts de la commune : cadre de vie, patrimoine naturel, proximité immédiate du Périgord... Il semble que les gîtes soient à favoriser, comme activité complémentaire à l'agriculture, à partir par exemple de la rénovation de bâtiments anciens.

La plaine alluviale de la Vézère, au sud du territoire communal, présente la particularité de comporter de nombreux plans d'eau liés à l'exploitation, dans le passé, de gravières. Dans le but de sécuriser ces éléments, de mettre en valeur ce secteur très fréquenté par les pêcheurs et les promeneurs, et d'assurer une ressource en eau pour l'irrigation, la commune a fait réaliser une étude d'aménagement par la société SOMIVAL.

Cette étude, portant sur la qualité des eaux, la configuration du site, le parcellaire concerné, a conclu en la possibilité d'aménagements pour la pêche traditionnelle, la promenade et l'irrigation. Ces aménagements prévoient notamment la création d'aires de stationnement, d'aires de jeux, de chemins, d'un bloc sanitaire, d'un mobilier « pique-nique », d'un paysagement végétal, et d'un système de buses et de canalisations pour l'irrigation. Ces aménagements doivent être accompagnés d'une sécurisation du site et d'une homogénéisation des bassins (liaisons entre certains bassins).





1.9.2 Activités agricoles

1.9.2.1 Situation actuelle (source RGA 2000)

La superficie agricole utilisée représentait 926 hectares en 1999, soit environ 50% de la superficie communale totale (faible par rapport à la moyenne du bassin de Brive car Mansac présente une grande surface boisée).

La S.A.U. des exploitations ayant leur siège sur la commune (superficie sur Mansac et autres communes) est passée de 1 037 hectares en 1979 à 769 hectares en 2000.

De 1979 à 2000, le nombre d'exploitations chute (88 exploitations dont 34 professionnelles en 1979 contre 38 exploitations dont 20 professionnelles en 2000), tandis que la superficie moyenne de ces exploitations augmente (12 hectares en 1979 contre 20 hectares en 2000).

⇒ on assiste à un regroupement des parcelles, à une diminution du nombre d'exploitations et à une professionnalisation de l'activité.

Les cultures fourragères (prairies, maïs fourrage et ensilage) restent majoritaires (64 % de la surface agricole utilisée en 2000), tandis que la proportion des bois et forêts d'exploitation a baissé pour être sensiblement identique à celle des terres labourables. Face à ces trois destinations majoritaires (96 % de la surface agricole utilisée en 2000), les cultures de type verger et blé tendre semblent plus marginales, avec une disparition presque totale pour les vergers, vignes, tabac.

⇒ la production végétale est largement dominée par les cultures fourragères.

L'élevage de volailles marque un net recul, entre 1979 et 2000, face à l'élevage bovin qui devient largement majoritaire (60% de l'activité d'élevage). Dans le même temps, les élevages caprins, porcins et équidés semblent devenir extrêmement anecdotiques. Il est à noter d'autre part que, tous élevages confondus, l'activité d'élevage diminue dans sa globalité (6 000 têtes en 1979 contre 2 400 en 2000).

⇒ la production animale, en net recul, est largement dominée par l'élevage bovin.

La population des chefs d'exploitation est plus jeune en 2000 : 18% (soit 7 exploitants sur 39) des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans en 2000 contre 9 % (soit 8 exploitants sur 88) en 1979, et la proportion d'exploitants de plus de 55 ans est passée de 47% à 18%. Notons toutefois que la proportion de jeunes exploitants n'a pas poursuivi la tendance qu'elle avait atteint en 1988, où ceux-ci représentaient 26% des exploitants de la commune.

⇒ la population des jeunes chefs d'exploitation est en progression par rapport à 1979.





1.9.2 Répartition de l'activité agricole sur la commune

Les crêtes parallèles de l'Yssandonnais génèrent trois types de paysage agricole. Les versants et les fonds de vallée non boisés sont voués à la prairie. Les interfluves relativement plats sont le siège de cultures variées à bonne valeur ajoutée (tabac, légumes, petits fruits). Enfin, la plaine alluviale de la Vézère accueille terres labourées, prés et pacages humides (maïs, maraîchage).

Il est important de remarquer la quantité d'exploitations agricoles : de nombreuses fermes peuvent être recensées sur la commune, notamment dans la moitié nord du territoire, moins urbaine. La cartographie des exploitations agricoles est donnée en page suivante.

1.9.3 Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

Le statut juridique des bâtiments d'élevage (Règlement Sanitaire Départemental, Régime Déclaratif ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à Autorisation) conditionne la distance de recul des bâtiments (agricoles et habitation) à observer les uns par rapport aux autres.

Sur la commune de Mansac, tous les bâtiments d'élevage sont « sur paille », il n'y a donc pas de production de lisier, et la distance d'éloignement à observer est de 50 mètres. Il n'existe pas de plan d'épandage sur le territoire communal.

Les statuts juridiques recensés sur la commune de Mansac sont les suivants :

- 6 installations classées pour la protection de l'environnement (bâtiments occupés par des vaches laitières et/ou allaitantes),
- 5 installations relevant du Règlement Sanitaire Départemental

Toutefois, la Chambre d'Agriculture de la Corrèze conseille, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 100 mètres autour de ce dernier, de manière à permettre les éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation).

1.9.4 Perspectives

L'agriculture de Mansac ne semble pas sur le déclin, et il semble important de préserver les terrains à valeur agricole de toute construction pour préserver ce dynamisme.

Les secteurs à forte potentialité agricole, vallée de la Logne, plaine alluviale de la Vézère, crêtes et fonds de vallée sont aussi très favorables à l'urbanisation : un partage équitable de l'espace est donc nécessaire.

On peut également noter que des activités spécifiques se sont développées : des productions bovines sous signe de qualité, des activités de tourisme et d'artisanat. Le nombre d'exploitants pluri-actifs est, quant à lui, en régression. Un projet d'irrigation sur 30 hectares, mené par l'Association Syndicale Autorisée de la plaine de la Logne, est en cours.





1.10 Equipements et services

La commune possède une mairie (au Bourg) et une annexe (à la Rivière de Mansac, dans les anciens locaux de la gare, à proximité du Parc Industriel, un bureau de poste (qui assure également une permanence bancaire), et deux lieux de culte.

En ce qui concerne les professions libérales, deux médecins sont installés sur la commune, ainsi qu'un kinésithérapeute et deux infirmières (leurs cabinets sont situés à la Rivière de Mansac, près de la Mairie Annexe et de la cantine scolaire).

1.10.1 Services aux personnes âgées

La maison de retraite Charles Gobbert à la Choisne peut accueillir 80 personnes en long séjour médicalisé. Un service de soins à domicile, rattaché à la maison de retraite, peut accompagner 25 personnes.

D'autre part, un service de portage de repas à domicile, développé sur le canton de Larche, est disponible.

1.10.2 Ecoles

Les habitants disposent de classes maternelles et primaires accueillant environ 130 élèves. Ces classes sont réparties sur deux écoles, l'une au bourg et à l'autre à Rivière de Mansac. Au Bourg, une classe de CE1 accueille une quinzaine d'élèves ; la Rivière, deux classes de maternelle pour 50 enfants et trois classes primaires (CP, CE2-CM1, CM1-CM2) pour 70 élèves. Le transport scolaire des primaires est organisé au niveau communal et dessert tous les lieux dits.

Les collégiens fréquentent des établissements de Larche ou de Brive, les lycéens ceux de Brive, Objat ou Naves (enseignement général ou agricole). Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général, et seuls certains secteurs sont desservis (Le Bourg, la Rivière de Mansac, Vassillac, La Champ, La Vigerie, le Seuil Bas et Haut, Le Perrier).

Les habitants bénéficient en outre d'un Centre de Formation pour Apprentis à Tulle.

1.10.3 Equipements collectifs, culturels et sportifs

La commune est équipée d'un stade de football, d'un stade de rugby (un second en construction), de deux terrains de tennis et d'un boulodrome, avec un vestiaire et un club house pour le tennis. D'autre part, une aire de repos / pique-nique est aménagée à proximité de ces équipements, et un sentier pédestre le long de la Vézère doit être « officialisé ».

Deux salles sont disponibles pour les associations, les expositions ou la location à des particuliers de la commune : la salle polyvalente et la salle du Mille Club.





1.11 Desserte, réseaux et risques naturels

1.11.1 Desserte et déplacements

1.11.1.1 Accès et voies de desserte

La commune est traversée, en bordure, du Sud au Nord par la D39, d'Est en Ouest par la voie ferrée qui relie Clermont-Ferrand et Bordeaux, et est bordée par la RN 89 au Sud.

Le territoire de Mansac est concerné par une route départementale de 1^{ère} catégorie (RD 152), par une route départementale de 2^{ème} catégorie (RD 39), et par quatre routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 133, 133^E, 147 et 151).

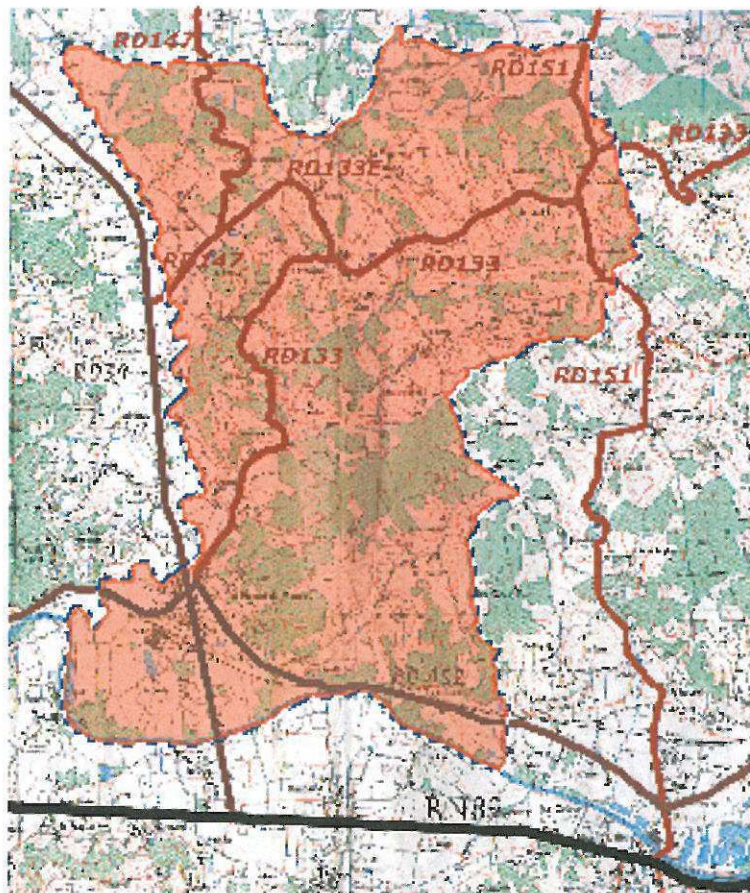


Figure 16 : Accès et voies de desserte





1.11.1.2 Transports en commun

Les habitants de la commune disposent de lignes de transport par autocar (compagnie CFTA financée par le Conseil Général 19), dont le trafic est important en période scolaire. Le Bourg est desservi en période scolaire, tandis que la Rivière est desservie tout au long de l'année.

La voie ferroviaire, en l'absence de gare, propose un train à destination de Brive le matin, est un train de retour en fin d'après-midi. Il n'existe ni abri pour les voyageurs ni chef de gare.

1.11.1.3 Transit routier

Si le territoire proprement dit de la commune n'est pas touché par le trafic routier de la route nationale N89, en revanche les trajets domicile – travail des habitants de la commune et des communes voisines engendrent un trafic périodique : le circuit La Vigerie – D147 – D39 vers ou depuis Objat et Varetz, le circuit D147-D152 entre Larche et Terrasson, la D39 sont très usités. Ces itinéraires constituent des itinéraires bis.

1.11.1.4 L'A89 et le contournement de la Rivière de Mansac

Deux projets majeurs concernent le territoire de la commune de Mansac : l'implantation de l'autoroute A89 et de l'échangeur de Terrasson (sur le territoire de Mansac), et la mise en place d'un contournement de la Rivière de Mansac.



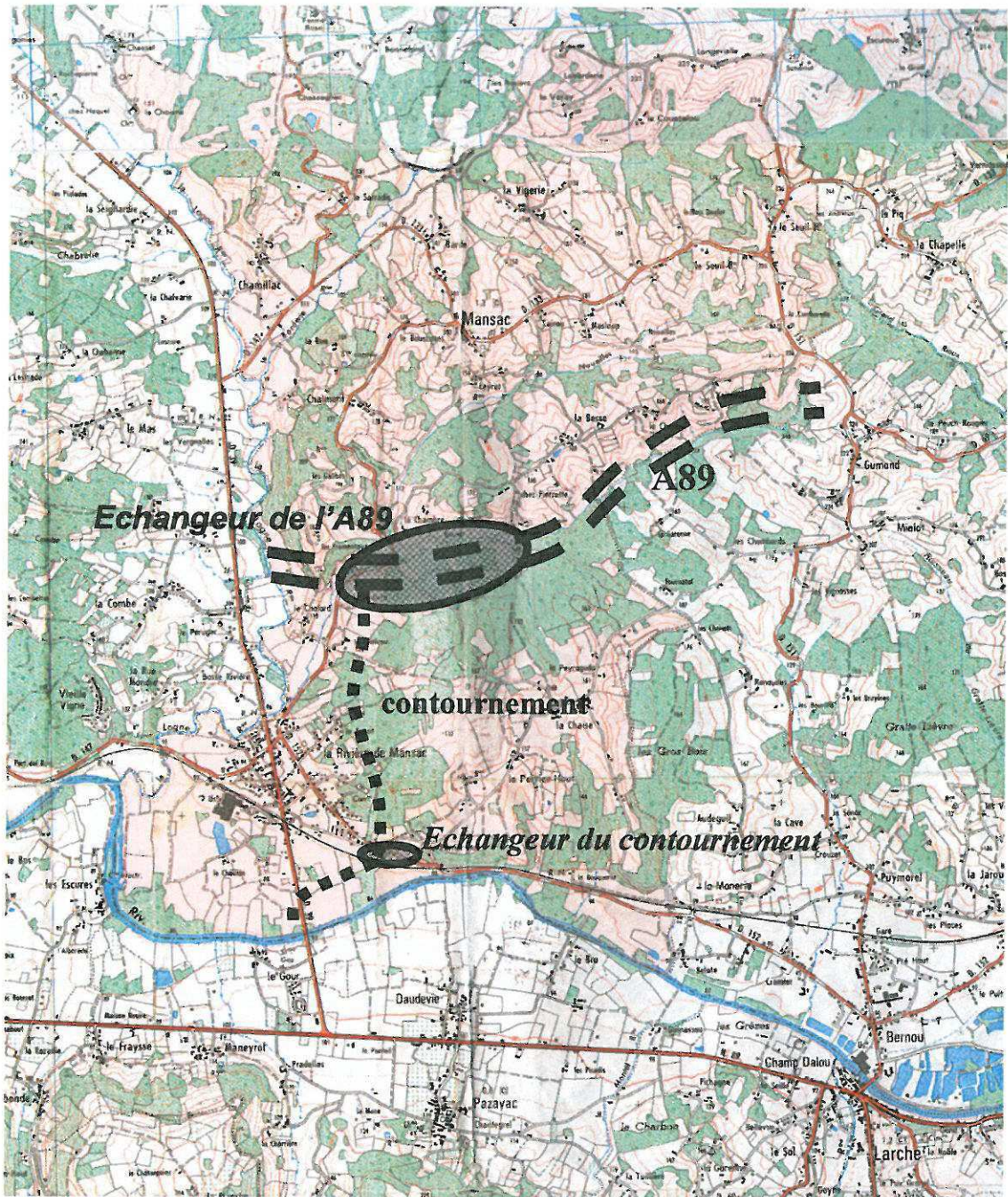


Figure 17 : Cartographie indicative des projets de l'A89 et du contournement de la Rivière de Mansac





1.11.2 Réseaux

1.11.2.1 Eau Potable

Le réseau d'adduction d'eau potable est géré par le Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de l'Yssandonnais qui regroupe plusieurs communes. Tous les hameaux sont desservis.

1.11.2.1.1 Le SIAP de l'Yssandonnais : la production

Le réseau d'eau potable du SIAEP de l'Yssandonnais, exploité par SAUR France, est alimenté à partir de **15 ressources** : 14 champs captants de sources (sources exploitées au total) et 1 eau de surface :

- L'Agudour (rivière la Vézère),
- Le Mas, Vergnolles, Laugerie, Laubeyrie, les 3 Villages, Bugeat, la Blondinerie Nord, la Bourreterie, les Placeaux, Laujour, le Temple, les Mandaroux, la Blondinerie Sud, la Sudrie (sources).

Nom du champ captant	Production 2002 (m3/an)	Production 2003 (m3/an)	Production 2004 (m3/an)
Le Mas	122 728	102 992	125 782
Les Vergnolles			
La Bourreterie	130 357	116 687	119 636
Bugeat			
La Blondinerie Nord			
Les Trois Villages			
Les Placeaux	NC	NC	NC
Laujour	NC	NC	NC
Laugerie	24 169	30 832	32 373
La Blondinerie Sud	NC	NC	NC
La Sudrie	NC	NC	NC
Les Mandaroux	36 558	37 832	47 249
Le Temple	NC	NC	NC
Laubeyrie	NC	1 681	12 483
La Vézère	1 659 021	1 634 291	1 651 898

En moyenne, l'ensemble des sources comptabilisées représente environ 16,5% de la production totale au cours de l'année 2004.





La production de l'ensemble des sources est peu variable depuis 1997, avec des valeurs annuelles comprises entre 242 672 m³ (en 1997) et 340 248 m³ (en 2001), et une moyenne de l'ordre de 290 459 m³.

Les productions les plus faibles pour les sources sont le plus souvent observées au cours des mois d'août et septembre (période d'étiage des sources), avec une production moyenne mensuelle deux fois plus faible que la production moyenne mensuelle. La production minimale mensuelle fut observée en septembre 1998 avec une production légèrement inférieure à 14 000 m³/an.

La prise d'eau sur la Vézère (alimentant de la station de production de l'Agudour) représente plus de 80% de la production totale du SIAEP de l'Yssandonnais.

Sur la période allant de 1997 à 2004, la production mensuelle maximale fut de 192 051 m³/mois au cours du mois de septembre 1999, pour une production annuelle moyenne de 1 685 239 m³/an sur la même période.

La pointe journalière observée entre le 5 et le 8 août 2003 fut de 8 200 m³/jour, pour un volume moyen journalier de 4 526 m³/jour en 2004.

Les ressources du Syndicat sont toutes traitées par une désinfection au minimum sans compter des désinfections intermédiaires.

Les sources des 3 Villages, de la Bouretterie, Bugeat et Blondinerie Nord passent par un bac à neutralité à l'unité de traitement des 3 Villages. L'unité de traitement des 3 Villages fonctionne 15h00/24h00 et comprend une désinfection et un bac à neutralité.

Le réservoir du Saillant Vieux est équipé d'un bac à marbre dans un état vieillissant qui ne peut plus être utilisé.

Les eaux de l'Agudour subissent un traitement complet au niveau de la station de production d'Agudour avant la mise en distribution.

La station de production d'eau potable d'Agudour a été construite en 1950 puis rénovée et étendue en 1994 pour une capacité de production de 450 m³/h sur 20h00, soit une capacité de production de 9 000 m³/jour.

Cette usine refoule l'eau traitée dans une canalisation diamètre 500 mm Fonte en direction des réservoirs des Pins (capacité de stockage de 2 000 m³) et dans une canalisation diamètre 250 mm Fonte du réservoir de Brochat.

Cette usine avec les réservoirs des Pins sont les points névralgiques de l'ossature du Syndicat.

Les ouvrages sont situés au Nord du Syndicat sur la commune de Voutezac à environ 1,5 km en aval du barrage du Saillant Vieux.

Les étapes de traitements sont les suivantes :

- Dégrillage automatique,
- Préozonation à co-courant, avec un ozoneur de 2 000g/h (dont 1 en secours), 1 tour de préozonation pour chaque filière (3,4 m³ pour l'ancienne filière et 9,8 m³ pour la nouvelle filière) et 2 compresseurs,
- Préozonation à co-courant, avec un ozoneur de 2 000g/h (dont 1 en secours), 1 tour de préozonation pour chaque filière (3,4 m³ pour l'ancienne filière et 9,8 m³ pour la nouvelle filière) et 2 compresseurs,





- Minéralisation avec injection de CO₂ au niveau de la tour de pré-ozonation et injection de lait de chaux au niveau de la conduite de transfert,
- Coagulation-Floculation (utilisation de PAX L10),
- Décantation sur 2 décanteurs statique pointe de diamant pour l'ancienne filière (2*75 m²) et un décanteur lamellaire sur la nouvelle filière (427,5 m²),
- Filtration sur sable avec 4 filtres à sables (4*15 m²) à système de lavage semi-automatique pour l'ancienne filière et 3 filtres à sables (3*20 m²) à système de lavage automatique sur la nouvelle filière,
- Post-Ozonation avec un ozoneur de 2 000g/h (dont 1 en secours), 1 tour de préozonation pour les 2 filières (65 m³ divisés en 2 compartiments) et 2 compresseurs,
- Post-Neutralisation avec adjonction d'eau de chaux,
- Désinfection par injection de chlore gazeux,
- Stockage dans une bache d'eau traitée de 1 000 m³,
- Refoulement par 5 pompes de 150 m³/h en direction des réservoirs des Pins (300 m³/h), et des réservoirs de Brochat et la Cote (150 m³/h).

1.11.2.1.2 Le SIAP de l'Yssandonnais : la distribution

La principale ressource du Syndicat est constituée par la prise d'eau sur la Vézère.

Les eaux prélevées au niveau de la prise d'eau d'Agudour sur la Vézère sont ensuite dirigées vers la station de traitement d'Agudour. Une fois traitées, ces eaux vont aller desservir la rive droite et la rive gauche du SIAEP de l'Yssandonnais. Une partie des eaux est refoulée vers les réservoirs de tête des Pins (500 mm Fonte) afin de desservir la rive droite et l'autre partie va desservir la rive gauche du syndicat, à travers l'alimentation du réservoir de Brochat (250 mm Fonte).

Cette usine avec les réservoirs des Pins sont les points névralgiques de l'ossature du Syndicat.

Le Syndicat compte un total de 51 réservoirs, dont 6 réservoirs sur tour et 42 de type semi-enterré, 1 bache d'eau traitée et 2 baches de reprise, pour une capacité totale de 14 910 m³.

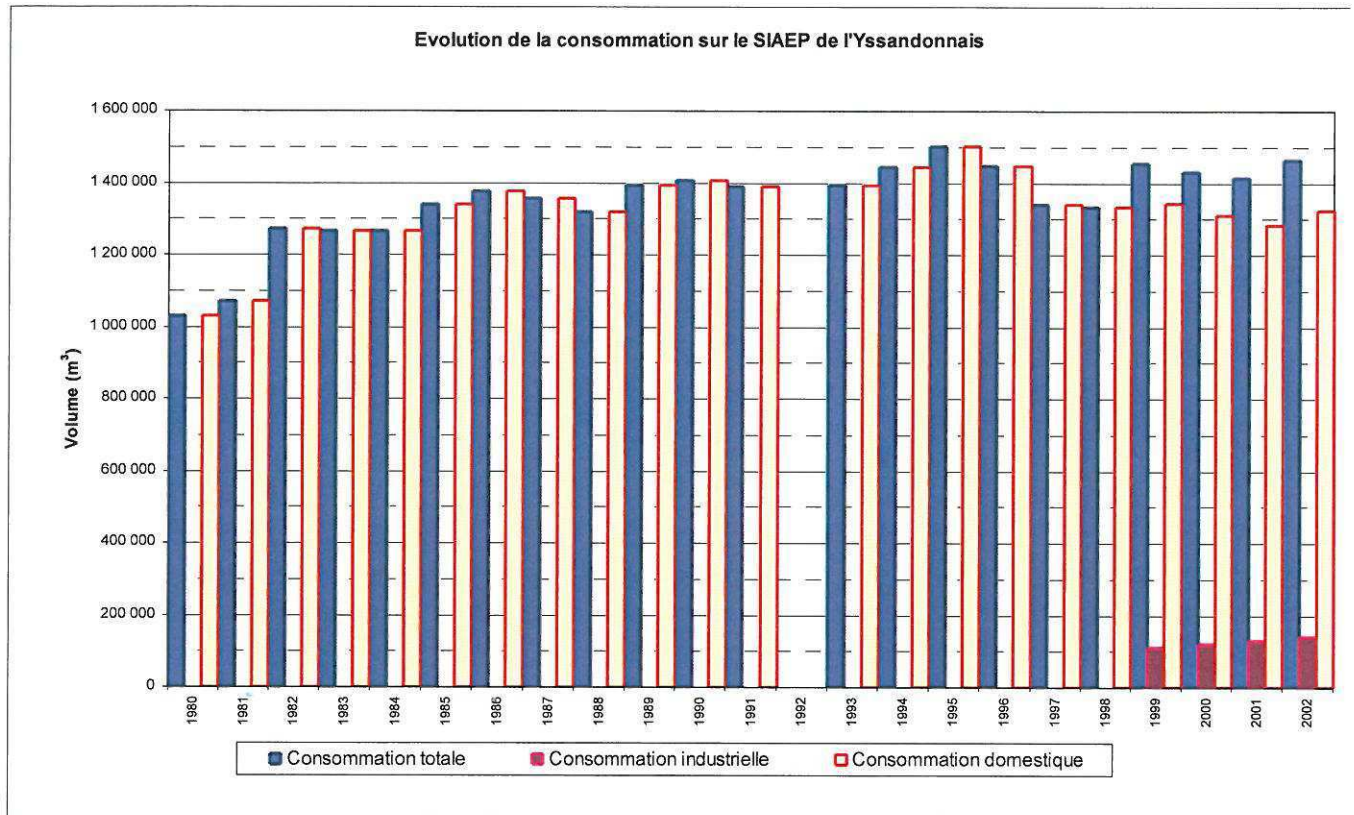
Le synoptique de fonctionnement du réseau du Syndicat est présenté en annexe.

Concernant le réseau de distribution, celui-ci est constitué de 856 km de canalisations hors branchements, avec une majorité de conduites PVC et Fonte. L'âge du réseau étant d'environ 32 ans.





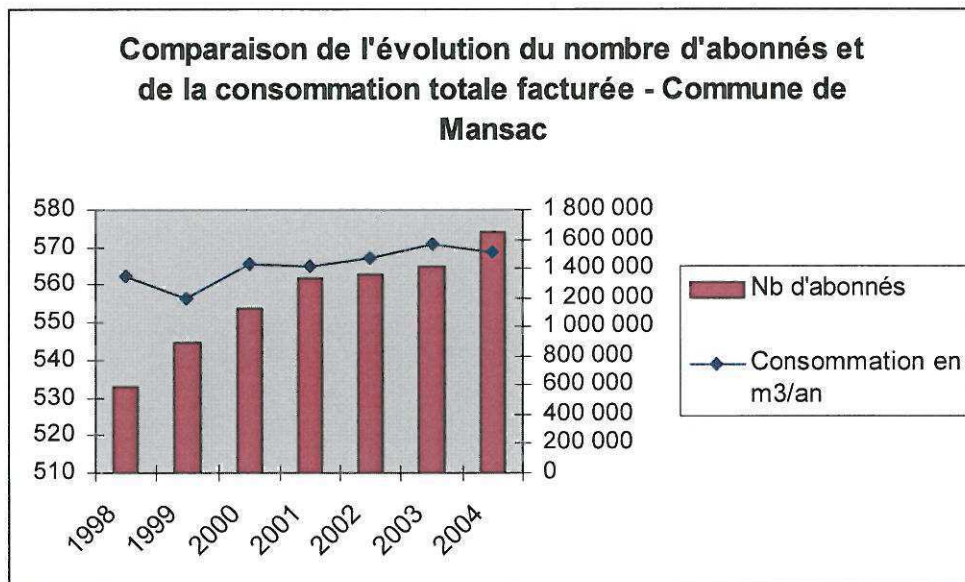
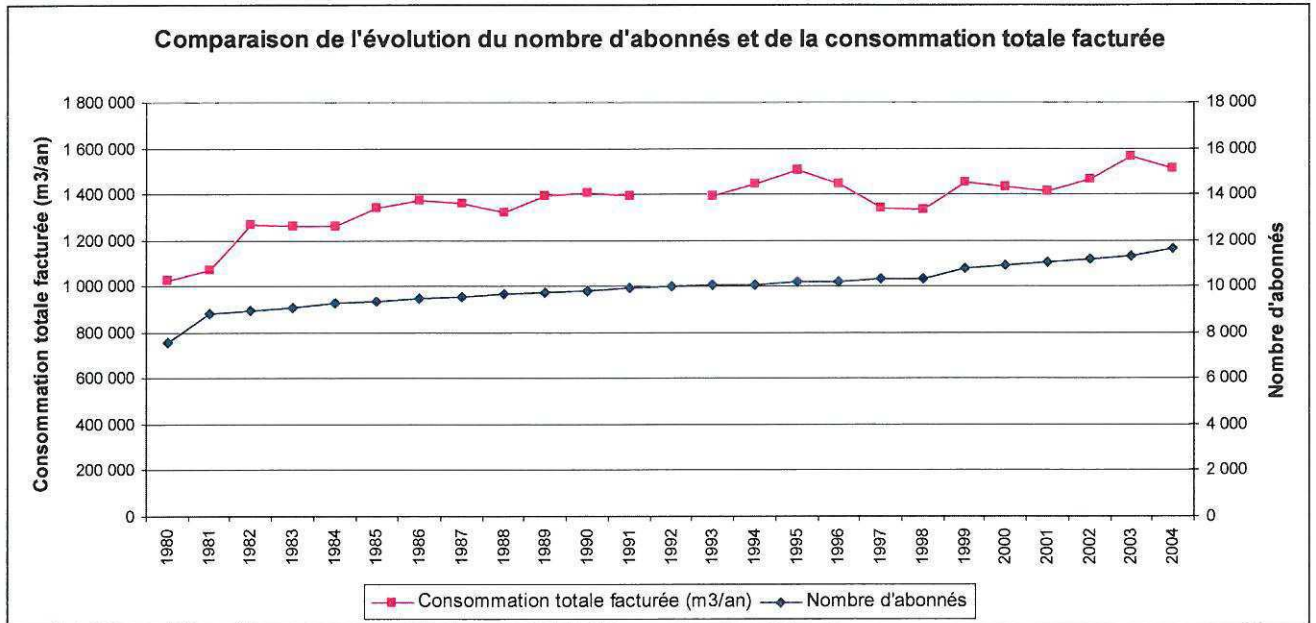
Le réseau compte également 7 stations de reprise (3 au niveau des sites de production) et 8 surpresseurs.



Le nombre d'abonnés et la consommation totale ne cessent d'augmenter depuis 1980, respectivement 2,31% et 2,05% en moyenne par an et 1,70% et 0,54% en moyenne par an sur les 10 dernières années.

En 2004, la consommation totale atteint un total de plus de 1 515 000 m³ consommés facturés, soit une baisse de l'ordre de 3,2% par rapport à l'exercice 2003.





En 2003, le Syndicat comptait 11 352 abonnés. En 2004, ce nombre est passé à 11 643, ce qui correspond à une augmentation de 2,57% entre 2003 et 2004 (à titre indicatif : progression de 1,38% entre 2002 et 2003).

Le SIAEP de l'Yssandonnais réalise également des importations et des exportations avec les collectivités limitrophes :

Les importations : Le Syndicat réalise des importations avec la commune de Brive, le SIAEP du Maumont et le SIAEP de Perpezac-le-Noir.

Les exportations : Le SIAEP de l'Yssandonnais a la possibilité d'exporter de l'eau vers 3 collectivités. Sur les 3 dernières années, seul le SIAEP de l'Auvézère a réalisé cet achat d'eau, avec un volume de seulement 623 m³/an en 2004 (achat d'eau





exceptionnel en 2003 dû à une modification de sectorisation de la distribution sur le SIAEP de l'Auvézère et à l'alimentation en direct d'abonnés). Les autres collectivités susceptibles de réaliser cet achat d'eau sont Brive et le SIAEP de Condat.

Enfin, concernant le bilan hydraulique, le rendement brut obtenu au cours de l'année 2004 est acceptable pour un réseau de type semi-rural avec une valeur de 75% en 2004 (valeur équivalente au rendement obtenu au cours de l'exercice 2003).

L'indice linéaire de pertes sur l'année 2004 est bon et a également légèrement diminué par rapport à 2003, avec une valeur de 0,068 m³/h/km, soit une diminution 0.004 m³/h/km entre 2003 et 2004 (diminution d'environ 10 000 m³/an des volumes non comptabilisés).

Le SIAEP de l'Yssandonnais compte au total 51 réservoirs avec 6 réservoirs sur tour, 42 de type semi-enterré, une bêche d'eau traitée et 2 bêches de reprise, pour une capacité totale de 14 910 m³.

Il n'existe aucun système de captage d'eau potable implanté sur le territoire communal.

Dans le cas de Mansac, le Syndicat de l'Yssandonnais prévoit de renforcer le réseau en amont pour satisfaire les demandes supplémentaires en eau, seule la future zone d'activité des Suquats nécessitera des renforcements ou des aménagements en adéquation avec les besoins demandés.

1.11.2.1.3. La zone d'activités des Suquats

- Fonctionnement du réseau AEP existant

Les eaux sont captées au niveau de la Vézère au lieu-dit Agudour avec une capacité de production de 350 m³/h.

Le traitement des eaux est réalisé à la station d'épuration située sur la commune de Voutezac. Elle a une capacité de 8700 m³/j et une marge de 500 m³/j.

Après le traitement, les eaux sont acheminées vers des réservoirs et notamment le réservoir semi enterré des Suquats situé au Sud du futur lotissement d'activités (altitude 167m NGF).

Cette unité de stockage possède une capacité de stockage de 500m³. Actuellement seul 100 m³ sont utilisés. Elle est alimentée gravitairement depuis la station de traitement.

L'eau est ensuite acheminée grâce au réseau de distribution d'eau potable. A partir du réservoir des Suquats, 2 canalisations distribuent l'eau potable dans les environs du futur lotissement. Une canalisation de diamètre 125 mm alimente la Rivière de Mansac et une autre de 90 mm de diamètre alimente le secteur du Perrier.





- Réseau incendie existant

Il n'y a pas de réseau incendie à proximité, mais une étude va être menée.

- Détermination des besoins

Les types d'activités qui s'installeront sur le parc d'activité ne sont pas connus à ce jour. Cependant, des hypothèses sur la consommation en eau de la zone ont été déterminées.

Les hypothèses retenues sont identiques à celles utilisées pour le dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux usées :

Ratio moyen d'emplois : 50 à 70 emplois à l'hectare

Consommation d'eau domestique : 30 à 70 litres par emploi et par jour

Pour 50 à 70 emplois par hectare loti, la consommation d'eau journalière sera comprise dans une fourchette de 1.50 à 4.90 m³/j/ha loti.

En considérant un pourcentage de 80% de surface loti, cela représente une surface de 4 hectares.

La consommation d'eau moyenne lorsque la zone d'activité sera entièrement occupée, sera donc comprise entre 6.00 à 19.60 m³/j.

Les besoins de pointe horaire, peuvent être estimés d'après les hypothèses suivantes :

- période d'activité de 8 heures (cas le plus contraignant)
- coefficient de pointe horaire de 3.5

La consommation d'eau en pointe de 2.65 à 8.60 m³/h pour l'ensemble du lotissement.

Dans les conditions actuelles de production et de stockage définies ci-dessus, la distribution journalière peut être assurée sur l'ensemble de la zone.

Solution envisagée

L'alimentation en eau potable de la zone à aménager est possible à partir du réservoir semi enterré des Suquats. En effet, c'est le seul réservoir susceptible d'alimenter le futur lotissement.

Compte-tenu de la topographie du site, la pression statique entre le réservoir et l'implantation la plus haute en altitude est suffisante pour assurer la desserte en eau potable et la défense incendie.

Une canaïsation de diamètre 125 partira directement du réservoir et desservira l'ensemble du lotissement.





1.11.2.2 Assainissement

L'élaboration du schéma directeur d'assainissement a pris place en 2001 et 2002. Le rapport de première phase de cette étude fait état d'infrastructures collectives (réseau de collecte unitaire avec quelques tronçons séparatifs, poste de relevage, station de traitement par boues activées d'une capacité de 1 000 EH) à la Rivière de Mansac, ainsi que de travaux pour la mise en place de l'assainissement collectif sur le hameau du Perrier. Il est d'autre part à noter qu'un lotissement de Cublac est raccordé à cette station d'épuration. L'ensemble des eaux usées des autres habitations de la commune était alors assaini de manière non collective. Le parc industriel est équipé d'un réseau de collecte des eaux usées et d'un poste de refoulement vers le réseau de la Rivière de Mansac, ainsi que d'un réseau de rejet des eaux industrielles traitées par la station de détoxification d'ElectroZinc. Le rejet des eaux industrielles traitées se fait vers un fossé en limite de site.

Au terme de cette étude, le Conseil Municipal, par délibération, a choisi le zonage d'assainissement suivant :

- zone d'assainissement collectif pour 19 des 39 habitations du Bourg,
- zone d'assainissement collectif (conservation du mode d'assainissement actuel) pour La Rivière et Le Perrier.

Zone d'assainissement non collectif pour l'ensemble des autres zones (avec filières préconisées par lit filtrant drainé ou terre filtrant).

La commune a mis en place un programme hiérarchisé de travaux pour résoudre dans un premier temps les défaillances du réseau (environ 335 m³d'eau parasite permanente – Bilan du Satèse de Février 2006).

Au niveau organique, la station d'épuration ne traite que 235 équivalent habitant pour une capacité de 1000 équivalent habitant.

La station est donc apte à collecter les eaux usées de futurs logements.

En ce qui concerne le futur lotissement d'activité, les maisons situées à proximité sont en assainissement non collectif.

Les types d'activité qui s'installeront sur le parc d'activité ne sont pas connus à ce jour. Il semblerait néanmoins, que le futur lotissement accueille essentiellement de la logistique, de la petite industrie et du commerce de gros.

Il a été considéré que seules les entreprises déversant des eaux usées assimilables à un effluent domestique ou effectuant un traitement complet de leurs eaux de procédés pouvaient être acceptées dans le parc d'activités. L'estimation des charges a été réalisée en considérant que la part correspondant aux eaux de procédés étaient négligeables. L'estimation a donc été faite en fonction du nombre d'emplois prévisibles.

Le système d'assainissement devra être capable de recevoir une charge d'environ 20 m³/j ce qui correspond à 135EH (sur la base de 150 L/j/EH).

Afin de limiter les coûts d'implantation des entreprises, un traitement des eaux usées autonome à la parcelle est proposé. L'assainissement non collectif à un coût bien





inférieur à celui d'une mise en place d'une filière collective, le rendement épuratoire est meilleur. Par contre, l'entrepreneur a obligation de réserver une partie de son emprise au sol pour la mise en place de son système d'assainissement.

1.11.2.3. Assainissement eaux pluviales

Dans l'état actuel, le site des Suquats ne présente pas de système de collecte. L'ensemble est composé de bois. Le projet apportera un certains nombres d'espaces verts et d'arbres de haute tige qui mettront en valeur le bâtiment ainsi que l'existant préservé.

Ce secteur s'inscrit dans une zone non inondable vouée à l'action économique. Actuellement, le site comprend dans sa partie Nord deux fossés qui longent la voie communale 7. Ces fossés se réunissent et ils se jettent dans le ruisseau de Vaissillac.

Un bassin de rétention sera construit avant le début des travaux de voirie et réseaux dans la partie Nord du futur lotissement. Ce bassin sera relié au fossé longeant la voie communale 7 avant le début des travaux de voirie proprement dits.

Les exutoires des bassins de rétention seront calibrés pour ne pas rejeter un débit supérieur à celui existant avant l'urbanisation.

- Caractéristiques des ouvrages de régulation hydraulique

Les débits indiqués seront considérés comme les débits maximaux de fuite à prendre en compte dans le cadre du système d'évacuation des eaux pluviales.

Il sera fait en sorte de ne pas rejeter plus d'eaux pluviales qu'en situation initiale.

Tout doit être mis en œuvre pour conserver voire améliorer la qualité des eaux du rejet.

- Dimensionnement du bassin tampon

Le volume utile des bassins tampons a été calculé à l'aide de la méthode des « volumes » de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (Ministère de l'Intérieur, de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, 1977). La capacité de stockage après calcul sera de 880 m³. Le débit du bassin après aménagement sera de 1920 m³/s.





1.11.2.4. La défense incendie

- Les besoins

La circulaire interministérielle n°465 du 10 Décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre. A proximité de tout risque moyen, un minimum de 120 m³ utilisable en 2 heures doit être disponible. Le réseau de distribution doit comporter des poteaux incendie de 100 mm d'un débit minimum de 17 litres/s sous une charge d'au moins 1 bar.

- Les ressources disponibles

Le réservoir des Suquats dispose d'une réserve de 400 m³.

- La solution envisagée

La défense incendie se fera à partir du réseau d'alimentation en eau potable via des poteaux incendie.

Notons également que la rétention des eaux d'incendie engendrera des contraintes de stockage et de pollution.

La rétention de ces eaux se fera donc au niveau du bassin de collecte des eaux pluviales. Un système de vanne guillotine installé sur le bassin permettra de confiner la pollution et d'éviter ainsi tout risque de pollution et d'éviter ainsi tout risque de pollution vers le milieu naturel à l'aval.

La commune envisage l'élaboration d'une étude concernant la défense incendie.

1.11.2.5. Energie

La commune est desservie au niveau de l'énergie électrique par le Syndicat Intercommunal d'Electrification de Larche. D'autre part, la Rivière de Mansac est desservie par le réseau de gaz naturel : les principales artères sont équipées, et des extensions ponctuelles sont possibles.

1.11.3. Collecte des ordures ménagères

La collecte est assurée par la SIRTOM de BRIVE, qui couvre toutes les communes du « territoire de Brive ». Depuis novembre 1997, une déchetterie située sur la commune de Saint Pantaléon de Larche est ouverte 20 h par semaine aux habitants des communes adhérentes au SIRTOM. Les ordures ménagères sont incinérées à l'usine d'incinération de Saint Pantaléon de Larche, au lieu-dit Le Chat Delbos ». En 2003, il était prévu de collecté 352 tonnes d'ordures ménagères.





1.11.4. Les risques majeurs

Parmi les différents risques naturels identifiés au niveau national : inondation, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêts, séismes, il a été considéré que seuls les inondations et les mouvements de terrain présentaient un enjeu sur la commune.

Les risques industriels recensés sont nuls.

1.11.4.3. Les risques majeurs

La commune de Mansac est soumise à un seul risque naturel majeur, **le risque d'inondation dit « avec enjeu humain »**.

Les vallées inondables ont été délimitées dans les Documents Départementaux des Risques Majeurs (DDRM) adoptés par les Cellules d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) à partir des crues historiques. De plus, ont été précisés les secteurs à risque humain ou économique significatif.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), relatif au bassin versant de la vallée de la Vézère, englobant Mansac, a été approuvé le 29/08/02, remplaçant ainsi le PERI (Plan d'Exposition aux Risque Inondation) du 07/11/94.

Le risque naturel inondation est « matérialisé » au travers du PPRI sur la commune de Mansac par des zones rouge et bleu clair en bordure de la Vézère et de la Logne. Ce zonage s'accompagne d'un règlement spécifique relatif à la constructibilité de ces zones.

Les zones rouges sont de deux natures : zones à vocation urbaine (excepté le centre urbain) soumises à un aléa fort, et zones d'expansion des crues, généralement inconstructibles, car elles jouent un rôle primordial de stockage et d'écoulement de l'eau en période de crue.

La zone bleu clair correspond à un risque plus faible. Ce sont les zones urbaines soumises à un aléa faible ou moyen. La constructibilité est la règle générale, avec des restrictions et sous conditions.

Le territoire communal est en zone rouge le long de la Vézère et de la Logne (jusqu'au hameau du Chalard au nord), et s'étend sur toute la surface du bassin jusqu'à La Rivière de Mansac. Il existe quatre zones bleu clair, de taille limitée.





1.11.4.4. Catastrophes naturelles recensées

Arrêtés de Catastrophe Naturelle (INSEE)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/07/2001	06/07/2001	06/08/2001	11/08/2001

1.11.4.5. Autres risques

Le risque **mouvement de terrain**, inventorié sous la direction de la DDE, montre la présence ponctuelle de phénomènes potentiels (zones de pente supérieure à 10°) et une zone de solifluction (liée à la teneur en eau de terrains argileux) à La Borderie. D'après cette étude, ce risque ne représenterait pas d'enjeu majeur sur la commune.





2. Enjeux et justification du choix d'aménagement





2.11. Enjeux liés à l'arrivée de l'A89

Le territoire communal est concerné par la construction de la future autoroute A89, inscrite en emplacement réservé au bénéfice de l'Etat, Clermont-Ferrand – Bordeaux, dont les travaux, initiés sur Mansac en 2003, devraient aboutir au cours de l'année 2006. Le passage de l'autoroute s'accompagne de la création de l'échangeur de Terrasson, sis sur le territoire communal. Cet échangeur sera, dans un premier temps, un « terminus », dans l'attente de la poursuite des travaux vers l'Ouest ; cette sortie d'autoroute devrait porter le nom très avantageux de « Périgord Noir ». En date du 20 décembre 1989, le projet autoroutier de l'A89 est qualifié de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral. Le projet concerne une bande de 300m de large sur 3800m de long, dont 1600m en zone boisée, au niveau du coteau dominant La Besse.

Les unités paysagères touchées par le projet autoroutier sur la commune de Mansac sont au nombre de deux :

Vallée de la Logne,

Col de Gumond et ses vallées adjacentes.

Ces deux unités constituent un « enjeu paysager étendu à intérêt local », le caractère péri-urbain de la vallée de la Logne risquant de se renforcer, et les versants de La Besse plutôt boisés vers le Nord et urbanisés et agricoles vers le Sud, présentant une structure claire depuis l'autoroute.

Ce nouveau réseau de communication induit de forts bouleversements, non seulement sur le paysage mansacois, mais aussi et surtout sur toutes les fonctions de la vie locale : activités, commerces, services, habitat... Plutôt que subir ces infrastructures, la commune de Mansac a décidé d'en profiter, tout en veillant à protéger son cadre de vie.

L'ensemble de ces constats et de ces prévisions induit des choix forts en terme d'aménagement :

- délimitation de zones A Urbaniser à vocation d'activités, à court, moyen et long termes (1AUx et 2AUx) à proximité de l'échangeur et de la bretelle de contournement. Il est important de signaler que ces zones ont une superficie inférieure à 5 hectares et respectent en cela les prescriptions du Schéma Directeur du Pays de Brive, ces Zones d'Activités Economiques sont communales,
- définition d'orientations d'aménagement sur ces zones A Urbaniser à vocation d'activités,
- définition d'un Espace Boisé Classé à créer de part et d'autre de la bretelle de contournement.





2.12. Le contournement de la Rivière de Mansac

Par ailleurs, un projet de contournement de la Rivière de Mansac (liaison A89 - RN89) est prévu, qui recouvre le hameau de la Chambre et tangente La Rivière de Mansac. Le contournement de la Rivière de Mansac entre la RD 133 et la RD 39 a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 4 mars 2003, dans le cadre du programme Routes 2000.

Par ailleurs, le Conseil Général n'a pas souhaité inscrire son emprise en emplacement réservé, l'axe étant presque achevé.

Ce contournement va permettre de desservir les zones d'activités économiques, ainsi que le contournement de la circulation.

Enfin, il permettra d'éviter les nuisances.

- Enjeux de protection des espaces naturels

L'abondance et la richesse écologique et paysagère des zones naturelles, protégées ou non, nécessite une protection forte, visant à respecter leurs besoins et à leur assurer une place de choix dans les objectifs de développement de la commune : ainsi, les zones boisées, les plaines alluviales de la Vézère et de la Logne, les haies et les zones humides bénéficient d'une attention toute particulière. En effet, les espaces naturels sont un élément capital du patrimoine communal, et participent à créer l'identité du territoire.

Ces enjeux permettent de justifier la conservation des Espaces Boisés Classés du Plan d'Occupation des Sols et la création de nouveaux Espaces Boisés Classés, la délimitation de zones naturelles sur les grands ensembles à préserver ainsi que le long des cours d'eau principaux qui découpent le territoire communal. L'ensemble de la vallée de la Vézère est protégée par l'intermédiaire d'un zonage Ni (Zone naturelle inondable) liée d'autre part au zonage rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation. La délimitation de secteurs N1 à la capacité limitée, n'autorisant des constructions nouvelles que dans une faible mesure, a pour objectif d'allier le phénomène l'implantation d'habitants en demande d'espace et de qualité du cadre de vie sans mettre en danger l'intégrité des richesses du patrimoine naturel communal.





2.13. Enjeux de préservation du patrimoine urbain

Le patrimoine urbain, de par la qualité des éléments de bâti et la lisibilité du développement urbain, est un témoignage historique des traditions et de l'évolution de la vie mansacoise. La préservation de ce patrimoine est un enjeu majeur passant par la perpétuation des formes et des matériaux, sur les hameaux du nord du territoire, notamment les hameaux en ligne de crête et le Bourg de Mansac, la conservation et la densification harmonieuse des tissus urbains, pour la zone agglomérée de la Rivière de Mansac.

L'identification de ces enjeux a conduit à délimiter des zones Urbaines à vocation d'habitat aux caractéristiques très spécifiques : les zones Ua, autour du Bourg et des hameaux anciens présentant une urbanisation traditionnelle et l'emploi de formes et matériaux de construction typiques, la zone Ub, pour La Rivière de Mansac, à la forme urbaine plus moderne, la zone Ud, en bordure de La Rivière de Mansac, en prévision de la mise en place d'un habitat urbain plus dense. Les zones A Urbaniser à vocation d'habitat (1AUh et 2AUh) ont pour objectif d'assurer une continuité des zones urbaines précédemment citées, et envisager un développement harmonieux de l'habitat.





2.14. Enjeux de conservation du cadre de vie et d'identité territoriale

Le cadre de vie de la commune se caractérise par un équilibre net entre espace urbain, espace agricole et espace naturel. L'enjeu, au vu des nombreux facteurs internes et externes entourant l'arrivée de l'autoroute, la proximité du pôle de Brive, le découpage du territoire communal entre « Nord » et « Sud », est de pérenniser cet équilibre, garant de la conservation du cadre de vie. Cet équilibre passe par une offre d'accueil et un développement de l'habitat et des activités économiques répondant aux futurs besoins de la commune, parallèlement à la mise en valeur du patrimoine communal, par le biais d'opérations touristiques (nouvelles propositions d'accueil, signalétique), de loisir (aménagement des gravières), d'aménagement (aménagement de place), de paysagement des abords des voiries et des entrées de ville. La « frontière » virtuelle existant entre le Nord et le Sud du territoire ne doit pas être accentuée par le passage de la « frontière » matérielle que constituera l'autoroute : ceci est subordonné à la construction d'un projet global de territoire, mettant en relation les populations, les espaces naturels et les espaces agricoles

La délimitation de zones naturelles étendues et/ou ciblées, et le maintien des zones agricoles, garant de l'entretien des espaces, contribuent à la préservation du cadre de vie. D'autre part, les choix d'aménagement vont dans ce sens de préservation : la définition de « noyaux » d'urbanisation individualisés le long des lignes de crête (Le Perrier, la Chaise, La Besse...) a pour objectif de stopper le développement de l'habitat linéaire, consommateur d'espace et très nuisible aux paysages, et répond en cela aux exigences du Schéma Directeur du Pays de Brive. La définition de zones Urbaines et A Urbaniser cohérentes permet de grouper l'habitat et d'éviter la consommation irraisonnée d'espaces naturels et agricoles.





2.15. Enjeux d'équilibre du développement urbain

Le développement urbain se doit, tout en étant une réponse aux objectifs démographiques et économiques de la commune, de respecter les principes d'économie d'espace et de mixité sociale et générationnelle. Aussi le développement urbain se doit-il de permettre une densification des tissus urbains lâches, comme à La Rivière de Mansac, de conforter la forme et la richesse patrimoniale du Bourg ou de hameaux comme la Besse et d'ouvrir de nouveaux espaces harmonieusement liés aux espaces déjà urbanisés. De plus, il se doit de respecter des prescriptions fortes en matière de risque (Plan de Prévention des Risques Inondation).





2.16. Enjeux de développement économique et agricole

Le visage économique et agricole de Mansac, aujourd'hui basé sur le dynamisme de commerces et d'artisanat de proximité, d'exploitants agricoles nombreux et attachés à leur terre, semble devoir être bouleversé par l'arrivée prochaine de l'autoroute A89 et de la zone d'activités l'accompagnant. Ce nouveau pôle économique doit être traité comme un atout, tant pour la commune (atout économique, touristique), que pour ses habitants et ses professionnels (point d'ouverture sur la commune et ses activités traditionnelles). Il doit être développé et accompagné, au même titre que le commerce et l'artisanat de proximité, et les exploitants agricoles, pour assurer une évolution parallèle et symbiotique.

Les choix de zonage dans le domaine économique et des activités ont pour objectif de répondre à ces exigences. A proximité de l'échangeur autoroutier et de la bretelle de contournement, des zones A Urbaniser à vocation d'activités, à moyen et long termes (1AUx et 2AUx) ont été délimitées. Elles permettront d'accueillir des structures touristiques, commerciales, artisanales et de services liées à l'arrivée de l'autoroute A89 sur le territoire mansacois. D'autre part, pour pérenniser les structures commerciales existantes, la vocation commerciale de La Rivière de Mansac est réaffirmée et confortée par la création d'un zonage spécifique Uc, zone Urbaine mixte à vocation d'habitat et de commerces et services. Une autre zone Uc est définie autour de la conserverie, pour permettre la mise en valeur de cette activité dans la partie nord du territoire, moins équipée, sur le plan commercial et des activités, que le sud.

Les zones d'extension du parc industriel de La Rivière de Mansac (anciennement zones INAX) ont été supprimées, en raison de leur localisation dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation. D'autres zones destinées à l'accueil d'activités ont été délimitées (1AUx, 2AUx).

La zone agricole, destinée à accueillir l'implantation d'activités agricoles, a été conservée dans sa plus grande partie par rapport au Plan d'Occupation des Sols, et représente approximativement, en superficie, la moitié du territoire communal.





2.17. Enjeux d'attractivité

Situé dans la sphère d'attraction de Brive et de Terrasson, à la rencontre de deux départements (Corrèze et Dordogne) et de deux régions (Limousin et Aquitaine), à quelques kilomètres du Lot et de la région Midi-Pyrénées, sur le parcours de la future autoroute A89 et bénéficiant d'une sortie « Périgord Noir », la commune de Mansac peut ajouter à cet ensemble d'avantages ses atouts propres (paysages, patrimoine naturel et bâti, dynamisme) formant un cadre de vie exceptionnel à quelques kilomètres de zones agglomérées denses et très urbaines. L'enjeu est de profiter de cette concomitance de faits et d'en faire un bénéfice pour les activités économiques de la commune, tout en préservant l'essentiel : une identité territoriale forte.

La définition de zones urbaines et à urbaniser en liaison étroite avec le bâti existant, la préservation des grands ensembles agricoles et naturels permet de préserver l'identité territoriale de Mansac malgré les bouleversements dont il fait et fera encore l'objet pendant les mois à venir, en raison de l'arrivée de l'autoroute A89. A proximité de l'échangeur, les zones A Urbaniser à vocation d'activités (1AUx et 2AUx) destinées à accueillir des structures très qualitatives telles que maison de pays, hôtels, restaurants ... constitueront une « vitrine » attractive dès l'arrivée sur la commune en sortie de l'autoroute. Une orientation d'aménagement de ces secteurs est aussi prévue pour envisager une organisation interne attrayante et adaptée à cette position privilégiée.





2.18. Perspectives d'accueil et besoins fonciers

La commune de Mansac compte, en 1999, 1 312 habitants, et pourrait accueillir, dans les dix à quinze ans à venir, 200 à 700 habitants supplémentaires, et ainsi atteindre les 1 500 à 2 000 habitants.

Cette progression correspond à une estimation de l'impact, en terme de démographie, de l'arrivée de l'A89, et à la volonté communale de tirer parti de cette infrastructure nouvelle et porteuse ; elle se fera, bien entendu, de manière progressive, phasée, s'accompagnant d'une évolution parallèle et adaptée des équipements publics. Le phasage est rendu possible par la création de zones urbaines et à urbaniser à plus ou moins long terme, déterminées en fonction des potentialités techniques et financières d'équipement de chacune d'elles.

Il est nécessaire que la superficie des zones où les constructions sont ou seront autorisées corresponde à cet objectif de croissance, à partir des données de base suivantes :

Nombre moyen de personnes par habitation	3
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve (moyenne entre les zones d'habitat pavillonnaire individuel et les zones d'habitat plus dense)	1 000 m ²
Coefficient de viabilisation (voirie, espaces publics...)	40% (soit une consommation d'espace pour une habitation de 1 400 m ²)
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, l'hypothèse basse de 200 habitants supplémentaires correspond à 65 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$65 * 1\,000\text{ m}^2 = 65\,000\text{ m}^2 \text{ soit } 6,5 \text{ hectares}$$

L'hypothèse haute de 700 habitants supplémentaires, quant à elle, correspond à 230 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$230 * 1\,000\text{ m}^2 = 230\,000\text{ m}^2 \text{ soit } 23 \text{ hectares}$$

A cette superficie il convient d'appliquer un coefficient de viabilisation (+40%) ainsi qu'un coefficient de sécurité permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser un choix de terrains :

$$(6,5 + 6,5 * 40\%) * 3 = 27 \text{ hectares à } (5,5 + 5,5 * 40\%) * 3 = 97 \text{ hectares}$$

Selon l'hypothèse basse, la superficie disponible pour l'habitat devrait être voisine de 27 hectares.

Selon l'hypothèse haute, elle devrait être voisine de 97 hectares.





Ainsi, la superficie disponible, correspondant à un scénario d'évolution moyen entre les hypothèses basse et haute, devrait être voisine d'une soixantaine d'hectares, pour accueillir les nouveaux habitants, selon l'objectif communal, dans de bonnes conditions.

Ce besoin correspond effectivement à la superficie « disponible » (hors bâti existant, voirie et espaces publics) des zones U, AU et N1 définies par le zonage et le règlement :

Type de zone	Superficie disponible pour l'habitat (en hectares)
Ua	16 ha
Ub	5,4 ha
Uc	1,7 ha
Ud	6,3 ha
Total Zones Urbaines	26,3 ha
1AUh	12,6 ha
1AUI	2,6 ha
2AUh	8,7 ha
Total Zones A Urbaniser	23,9 ha
N1	39,3 ha
TOTAL TOUTES ZONES	80 ha





2.19. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

2.19.2. Incidences générales

Les projets de l'A89 et du contournement de la Rivière de Mansac, projets de grande envergure, devraient bouleverser le visage économique, démographique, paysager et environnemental de la commune : accueil de structures industrielles, artisanales, touristiques, commerciales, accueil de nouveaux habitants par le développement de nouvelles activités et la proximité accrue de Brive...

Il est important de privilégier les bouleversements positifs : la commune doit donc se positionner pour envisager les incidences de ces infrastructures sur son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit bien entendu d'intégrer les prescriptions réglementaires de recul (application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme - recul de 100 m de l'axe de l'A89 des constructions à défaut d'une étude garantissant la qualité de l'urbanisation et rappel des mesures d'isolement acoustique nécessaires dans les 250 m de part et d'autre de l'A89 au titre des axes bruyants). Il peut définir des emplacements réservés pour les voies d'accès collectives parallèles au contournement, et pour la future zone d'activité à proximité de l'autoroute.

Il doit d'autre part chercher à valoriser l'image de la commune depuis l'autoroute, en intégrant ce phénomène dans la réflexion relative aux entrées de ville, en envisageant la création d'une zone d'activité à proximité de l'échangeur susceptible de répondre à la connotation très qualitative du nom « Sortie Périgord Noir », en préservant les cônes visuels d'intérêt, en imaginant des bordures vertes de part et d'autre du contournement hors des zones boisées, et des aménagements autour des échangeurs.

La maîtrise de son développement urbain et économique pour accompagner l'arrivée de l'autoroute, s'inscrit dans une démarche volontariste de préserver le patrimoine initial (paysager, environnemental, écologique, architectural) et de le faire bénéficier des mutations à venir.

Ainsi, les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain et économique est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées (La Rivière de Mansac) et des hameaux (Le Bourg, Le Perrier, La Chaise, La Besse), elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés, et réglementées du point de vue de leur intégration aux espaces environnants (paysages, espaces agricoles, bâti d'intérêt, espaces naturels).





2.19.3. Evaluation environnementale des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000

La vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze-Dordogne n°FR7401111) est classée site Natura 2000. Sur le territoire de Mansac, ce site est représenté par le cours de la Vézère et ses rives.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mansac classe le secteur concerné dans son entier en zone Ni (zone naturelle inondable correspondant à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation sur les vallées de la Vézère et de la Logne). De ce fait, aucune construction, hormis autorisation exceptionnelle dans des conditions très précises, n'est autorisée, et donc ne portera atteinte à la qualité écologique du site. Les corridors biologiques sont préservés, notamment au niveau des cours d'eau, ainsi que les zones humides comme les étangs et le long des rivières. Ces zones humides sont dues à d'anciennes gravières et ont toutes été classées en zone Ni.

Les Espaces Boisés Classés du Plan d'Occupation des Sols liés au cours d'eau de la Vézère ont été conservés.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mansac est en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de l'agglomération de Brive. Ce schéma prend en compte le zonage des zones inondables établi par la DDE et préconise d'y limiter l'urbanisation.

D'autre part, l'absence de constructions induit une absence de rejets d'eaux usées et/ou polluées vers le milieu naturel. De même, l'existence d'un Schéma Directeur d'Assainissement et d'un zonage d'assainissement, ainsi que la mise en œuvre d'infrastructures adaptées dans ce domaine préviennent tout risque de rejets d'eaux usées domestiques. Enfin, un réseau de récupération et de traitement des eaux industrielles de la zone Ux (Parc Industriel de La Rivière de Mansac) prévient tout risque de rejet d'eaux industrielles.

Enfin, concernant la desserte et les transports, ni les infrastructures liées à l'autoroute et au contournement, ni la future liaison des zones Ux et 1AUX ne touchent le site Natura 2000 concerné. On peut estimer que l'accroissement temporaire de trafic sur le pont des Gours sur la Vézère n'aura qu'une incidence mineure sur le cours d'eau.

Ainsi, l'ensemble des dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucune incidence néfaste sur la qualité écologique et environnementale du site Natura 2000 vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze-Dordogne n°FR7401111).





2.10.3. Evaluation environnementale des incidences du Plan Local d'Urbanisme par rapport au SDAGE Adour-Garonne

Milieus aquatiques

Le réseau hydrographique est dense, avec la Vézère et ses nombreux affluents dont la Logne, elle même alimentée par de nombreux ruisseaux n'est peu sollicité par l'urbanisation future.

Des études plus précises devront délimiter et faire connaître les zones soumises au risque inondation. L'augmentation des surfaces constructibles entraine l'imperméabilisation des sols et augmente le ruissellement des eaux. Afin de limiter ce phénomène, le règlement de la commune prévoit une superficie d'espaces libres dans le but de préserver des espaces dans la zone pavillonnaire et de limiter l'imperméabilisation.

Cependant même si le paysage agricole sera quelque peu réduit, il n'en reste pas moins important. Les exploitations agricoles, qui sont de moins en moins nombreuses sur la commune pourront ainsi continuer à exploiter leurs terres dans de bonnes conditions, participant ainsi à la conservation des paysages.

De plus, les espaces naturels, notamment ceux du Sud de la commune, ont été protégés par la création d'une zone naturelle stricte qui permet de sauvegarder les caractéristiques de cette partie du Causse Corrèzien.

Assainissement

La commune a mis en place un programme hiérarchisé de travaux pour résoudre dans un premier temps les défaillances du réseau (environ 335 m³) d'eau parasite permanente – Bilan du Satèse de Février 2006).

Au niveau organique, la station d'épuration ne traite que 235 équivalent habitant pour une capacité de 1000 équivalent habitant.

La station est donc apte à collecter les eaux usées de futurs logements.

Réseau d'eau potable

Il n'existe aucun système de captage d'eau potable implanté sur le territoire communal.

Dans le cas de Mansac, le Syndicat de l'Yssandonnais prévoit de renforcer le réseau en amont pour satisfaire les demandes supplémentaires en eau, seule la future zone d'activité des Suquat nécessitera des renforcements ou des aménagements en adéquation avec les besoins demandés.





Tableaux récapitulatifs des principales dispositions réglementaires et des superficies des zones





2.20. Les principales dispositions réglementaires

2.20.2. Remarques préliminaires et dispositions communes

Le règlement et le zonage du Plan Local d'Urbanisme découlent des objectifs et des orientations exprimés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il sont ainsi élaborés dans un souci de cohérence du bâti, et cherchent à promouvoir sur le territoire un équilibre entre espaces bâtis (denses, anciens, pavillonnaires, récents, d'habitat, d'activités, agricoles...) et non bâtis (naturels, agricoles, espaces boisés classés...). L'ensemble de ces dispositions figure au règlement (pièce 4 du dossier) et aux documents graphiques (pièce 5), et est repris, de manière synthétique, dans les tableaux ci-après.

Le COS n'est plus réglementé, (contrairement à l'emprise au sol), d'autres règles permettent avec autant d'efficacité d'intervenir sur la morphologie urbaine.





2.20.3. Les zones urbaines

	Dispositions applicables à la zone Ua	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	Bourg de Mansac et hameaux anciens	Anciennes zones UA et certaines des zones NB (Chamillac, La Besse, Le Perrier)
Caractère	Secteurs caractérisés par de l'habitat individuel ancien et typique de l'architecture locale	-
Ce qui est interdit	Les activités industrielles, installations classées, les campings, les dépôts...	-
Ce qui est admis sous conditions	Les habitations et lotissements d'habitation	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	A l'alignement des constructions existantes ou en retrait de 5 mètres au minimum par rapport au domaine public.	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait de 3 mètres minimum suivant la manière dont sont bâties les parcelles voisines. Implantation libre ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives pour les annexes (garages, abris de jardin, piscine...)	-
Emprise au sol	Pas de prescriptions	-
Hauteur des constructions	Pour les habitations, 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	Cet article comporte dorénavant des prescriptions, dans l'objectif de donner de l'importance au volet paysager des constructions dans ces zones au bâti très qualitatif et de limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre infiltration des eaux de pluie sur les parcelles





	Dispositions applicables à la zone Ub	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	La Rivière de Mansac	Une partie de l'ancienne zone UB et les zones UBa et UBd
Caractère	Secteurs caractérisés par de l'habitat individuel	-
Ce qui est interdit	Les constructions liées aux activités industrielles et agricoles, installations classées, les campings, les dépôts...	Les constructions liées aux activités agricoles sont maintenant interdites dans cette zone à vocation d'habitat.
Ce qui est admis sous conditions	Les habitations et lotissements d'habitation, l'extension et le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques Secteur Ubi	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 5 mètres au minimum par rapport au domaine public.	Le retrait est maintenant la seule règle applicable. Elle est en accord avec la typologie du bâti de la zone.
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait de 4 mètres minimum. Implantation libre ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives pour les annexes (garages, abris de piscine...)	L'implantation des habitations en limite séparative n'est plus possible en raison de la possibilité de conflits de voisinage dans ce secteur à l'habitat plutôt concentré.
Emprise au sol	Au maximum 40% de l'unité foncière.	L'emprise au sol est réglementée pour assurer le maintien de la forme urbaine de la zone et éviter une consommation trop importante de l'espace par le bâti dans cette zone déjà très construite.
Hauteur des constructions	Pour les habitations, 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C Pour les annexes, 3,5 mètres au maximum.	La hauteur maximale et le nombre de niveaux ont été réduits pour mettre en place des formes urbaines moins imposantes.
Pourcentages d'espaces verts ou libres	40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés.	Cet article comporte dorénavant des prescriptions, dans l'objectif de donner de l'importance au volet paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles





	Dispositions applicables à la zone Uc	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	La Rivière de Mansac	Une partie de l'ancienne zone UB
Caractère	Axe de La Rivière de Mansac, à vocation d'habitat, de commerces et de services	-
Ce qui est interdit	Les constructions liées aux activités industrielles et agricoles, installations classées, les campings, les dépôts...	Les constructions liées aux activités agricoles sont maintenant interdites dans cette zone.
Ce qui est admis sous conditions	Les habitations et lotissements d'habitation, les commerces, services...	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	A l'alignement ou en retrait de 2 mètres par rapport au domaine public.	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait de 3 mètres minimum suivant la manière dont sont bâties les parcelles voisines. Implantation libre ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives pour les annexes (garages, abris de piscine...)	-
Emprise au sol	L'emprise au sol est de 60% pour les activités économiques, de 20% pour l'habitat.	L'emprise au sol est réglementée et différenciée pour tenir compte de la vocation mixte de la zone.
Hauteur des constructions	Pour les habitations, 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C Pour l'habitat collectif ou les constructions mixtes habitat-commerce, 10 mètres à l'égout du toit et R+2+C	La hauteur maximale et le nombre de niveaux sont différenciés pour tenir compte de la vocation mixte de la zone et permettre la mise en place d'habitat collectif.
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	Cet article comporte dorénavant des prescriptions, dans l'objectif de donner de limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre infiltration des eaux de pluie sur les parcelles





	Dispositions applicables à la zone Ud	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	Zone située au Nord est de La Rivière de Mansac	Une partie de la zone UB, zone NA
Caractère	Zone à vocation d'habitat dense	-
Ce qui est interdit	Les activités industrielles agricoles, installations classées, les campings, les dépôts...	-
Ce qui est admis sous conditions	Les habitations et lotissements d'habitation	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 2 mètres au minimum par rapport au domaine public.	L'alignement n'est plus autorisé, ceci pour donner à la zone une forme urbaine propre.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation sur au plus une limite séparative touchant une voie	Implantation réglementée de la sorte de manière à mettre en place un habitat semi-continu, bien adapté à ce secteur.
Emprise au sol	Au maximum 60% de l'unité foncière.	Emprise au sol maximum importante du fait de la vocation d'habitat dense du secteur.
Hauteur des constructions	Pour les habitations, 10 mètres à l'égout du toit et R+1+C (habitat individuel) ou R+2+C (habitat collectif).	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	Cet article comporte dorénavant des prescriptions, dans l'objectif de donner de l'importance au volet paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre infiltration des eaux de pluie sur les parcelles





	Dispositions applicables à la zone Ux	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	Parc industriel de La Rivière de Mansac	Ancienne zone UX
Caractère	Zone à vocation d'artisanat, d'industrie et de services	-
Ce qui est interdit	Les campings, les dépôts...	-
Ce qui est admis sous conditions	Les constructions à usage d'activités, les logements de fonction et de gardiennage	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	Zone Uxi En retrait de 6 mètres au minimum par rapport au domaine public.	L'alignement n'est plus autorisé.
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait de 3 mètres minimum suivant la manière dont sont bâties les parcelles voisines.	-
Emprise au sol	Au maximum 80% de l'unité foncière	Emprise au sol maximum importante du fait de la vocation du secteur.
Hauteur des constructions	12 mètres au faitage.	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	-





2.20.4. Les zones à urbaniser

	Dispositions applicables à la zone 1AUh	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	A proximité de La Rivière de Mansac, du Perrier et du Bourg	Parties de zones NA, NB, NC et ND
Caractère	Zone à urbaniser lorsque les réseaux auront été réalisés	-
Ce qui est interdit	Les activités industrielles, installations classées, les campings, les dépôts...	-
Ce qui est admis sous conditions	Les habitations et lotissements d'habitation	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 5 mètres au minimum par rapport au domaine public.	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait de 4 mètres minimum. Implantation libre ou en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives pour les annexes (garages, abris de piscine...)	-
Emprise au sol	Au maximum 40% de l'unité foncière.	-
Hauteur des constructions	Pour les habitations, 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés.	-





Dispositions applicables à la zone 2AUh		Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	A proximité de La Rivière de Mansac	Partie de zone ND
Caractère	Zone à urbaniser à long terme pour l'habitat. Son ouverture est liée à la définition des règles de constructibilité lors d'une modification/révision du PLU	-
Dispositions applicables à la zone 1AUt		Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	La Canouille	
Caractère	Zone à urbaniser lorsque les réseaux auront été réalisés	-
Ce qui est interdit		-
Ce qui est admis sous conditions	Les hébergements touristiques, sportifs et de loisirs et les logements associés, les aires de stationnement de plus de 10 véhicules	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 5 mètres au minimum par rapport au domaine public ou à l'alignement des constructions existantes	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.	-
Emprise au sol	Pas de prescription.	-
Hauteur des constructions	8 mètres	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction.	-





Dispositions applicables à la zone 1AUx		Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	A proximité de l'échangeur de l'autoroute et de la bretelle de contournement	Parties de zones NC et ND
Caractère	Zone à urbaniser à vocation d'activités, lorsque les réseaux auront été réalisés	-
Ce qui est interdit	Les habitations, les campings, les dépôts...	-
Ce qui est admis sous conditions	Les constructions à usage d'activité commerciale, touristique, artisanale, de services, industrielles, les logements de fonction	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 6 mètres au minimum par rapport au domaine public.	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres.	-
Emprise au sol	Au maximum 65% de l'unité	-
Hauteur des constructions	12 mètres au faitage	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	-
Dispositions applicables à la zone 2AUx		Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	A proximité de l'échangeur autoroutier	Partie de zone NC et ND
Caractère	Zone à urbaniser à long terme pour les activités économiques. Son ouverture est liée à la définition des règles de constructibilité lors d'une modification/révision du PLU	-





2.20.5. La zone agricole

	Dispositions applicables à la zone agricole A	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	Répartie sur tout le territoire	Ancienne zone NC, parties de la zone ND
Caractère	Secteurs destinés à l'exercice et au développement des activités agricoles	-
Ce qui est interdit	Les activités industrielles et non liées à l'activité agricole, les habitations de non-agriculteurs	-
Ce qui est admis sous conditions	Les constructions liées à l'activité agricole, les habitations des exploitants, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles pour l'habitat, si repérage sur le document graphique	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	En retrait de 5 mètres au minimum par rapport au domaine public.	L'alignement n'est plus possible.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres.	L'implantation en limite séparative n'est plus possible.
Emprise au sol	Pas de prescriptions	-
Hauteur des constructions	7 mètres à l'égout du toit, avec une précision de R+1+C pour les habitations.	La hauteur de tous les types de constructions est maintenant réglementée, dans un objectif de préservation des paysages.
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	-





2.20.6. Les zones naturelles

	Dispositions applicables à la zone N	Changements notoires par rapport POS et justification
Secteurs ou zones	Répartie sur tout le territoire Zone N avec deux sous secteurs N1 (autorisant un développement limité de la construction) et Ni (zone naturelle inondable correspondant à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation)	Ancienne zone ND, parties de la zone NC, NCa
Caractère	Secteurs destinés à la protection des espaces naturels, boisements et cours d'eau, et à l'extension limitée de certains groupes d'habitation isolés	-
Ce qui est admis sous conditions	N : équipements publics, extension/changement de destination des constructions existantes N1 : idem et habitations Ni : équipements publics, constructions liées aux loisirs	-
Implantation par rapport aux emprises publiques	A l'alignement ou en retrait.	-
Implantation par rapport aux limites séparatives	A l'alignement ou en retrait, suivant la manière dont sont construites les parcelles voisines.	-
Emprise au sol	Pas de prescriptions en N, Ni 40% de la superficie de l'unité foncière en N1.	-
Pourcentages d'espaces verts ou libres	Maintien ou aménagement des espaces libres de toute construction	-
Hauteur des constructions	Pas de prescriptions en N et Ni. 7 mètres à l'égout du toit, avec une précision de R+1+C pour les habitations en N1.	La hauteur de tous les types de constructions est maintenant réglementée, dans un objectif de préservation des paysages.





2.21. Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que, « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

La présence de très nombreuses granges anciennes, en bois et/ou pierre, a conduit à la sélection de celles présentant un intérêt patrimonial fort : leur changement de destination, en habitation ou site d'accueil touristique par exemple, pourra permettre la conservation et l'entretien de ces constructions traditionnelles.

Ces constructions sont repérées sur les documents graphiques par des triangles bleus.

Le tableau suivant nous indique la liste des bâtiments agricoles ayant changé de destination :

Lieu-dit	Numéro de parcelle
Aux Galibes	513
La Canouille	139
A la Vigerie	485, 596, 550
Au Roc	148
Au Sieux Bas	334



2.22. Superficies des zones

Zone Plan Local d'Urbanisme	Superficie en hectares	Superficie en hectares de la zone correspondante éventuelle du POS
Ua	43,27 ha	14 ha (UA) et 35 ha (NB)
Ub	50,4 ha	68 ha (UB)
Uc	13,6 ha	-
Ud	10,9 ha	-
Ux	5,2 ha	7 ha
Total Zones Urbaines	123,37 ha	-
1AUh	14,87 ha	20 ha (NA)
1AUt	2,6 ha	
2AUh	8,7 ha	
1AUx	11 ha	5 ha (INAX)
2AUx	2,1 ha	
Total Zones A Urbaniser	37 ha	-
A	982 ha	1233,83 ha (NC)
Total Zones Agricoles	977,4 ha	
N	470 ha	456 ha (ND)
Ni	179,9 ha	
N1	44,28 ha	
Total Zones Naturelles	694,18 ha	
TOTAL GENERAL DES ZONES	1 831,95 ha	

Zone du Plan Local d'Urbanisme	Pourcentage de la superficie communale
Zones Urbaines	6,7 %
Zones A Urbaniser	2,1 %
Zones Agricoles	53,5 %
Zones Naturelles	37,7 %
Total	100 %





2.23. Superficie des Espaces Boisés Classés

	PLU	POS
Espaces Boisés Classés	80.8 ha (en zones N, Ni, A et Ub)	48 ha

Les Espaces Boisés Classés définis par le Plan Local d'Urbanisme sont, en plus de tous les Espaces Boisés Classés conservés du Plan d'Occupation des Sols :

- une parcelle à proximité du lotissement des Gours,
- une parcelle à proximité du Chauzin,
- les abords des cours d'eau principaux, sur une largeur moyenne de 7 mètres de part et d'autre des berges.

Ils sont représentés sur les documents graphiques.



29 NOV. 2010

CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

Notice de présentation de la modification
n°1 approuvée le 19 Novembre 2010

Lors de la séance du 25.06.2010 le Conseil Municipal a décidé de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 août 2006

La présente évolution réglementaire a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une unité foncière située entre la route départementale n°133 et la voie communale de la "rivière de Mansac".

Cet ensemble de parcelles, d'une surface d'environ 2,2 hectares, est actuellement située en zone 2AUx. Cette zone correspond aujourd'hui à un secteur d'urbanisation future à plus long terme pour de l'activité à proximité immédiate de l'autoroute. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue après définition des règles de constructibilité dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

L'objet de la modification est de la transformer en un secteur Aux1.

Cette zone 1Aux correspond à des secteurs d'urbanisation future situés à proximité de la future sortie d'autoroute et de la bretelle de contournement de La Rivière de Mansac, ayant pour vocation **l'accueil d'activités ou d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales ou de services.**

Cette modification porte donc sur une évolution du zonage, sans toutefois changer la destination initiale des sols.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

(article L123-13 du Code de l'Urbanisme)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) puisque la destination initiale de la zone prévue par le PLU n'est pas modifiée.

Le projet ne réduit pas d'espace boisé classé (celui existant le long de la RD133 est laissé en l'état), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification est donc retenue ici pour transformer la zone Aux2 en Aux1.

29 NOV. 2010

TRANSFORMATION DE ZONAGE

Objet

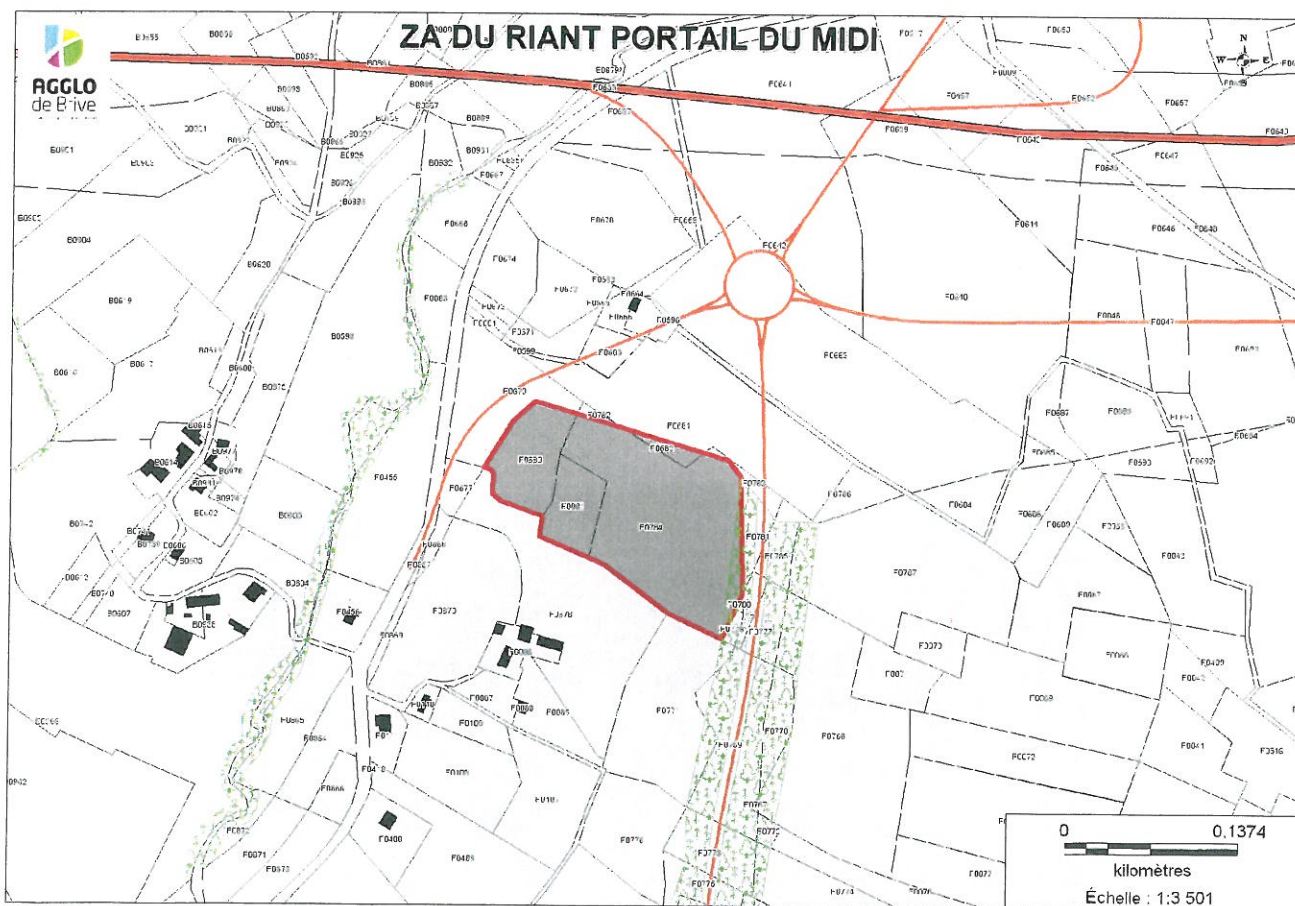
La modification permettra d'ouvrir à l'urbanisation (création d'un secteur Aux1) un espace dont la destination des sols est déjà prévue.

Le parcellaire concerné est le suivant :

Données cadastrales		Nature des sols	Surface (m ²)
Section	numéro		
F	0081	Landes	2 626,00
F	0680	Bois	3 930,00
F	0682	Pré	554,00
F	0784	Landes	14 976,00

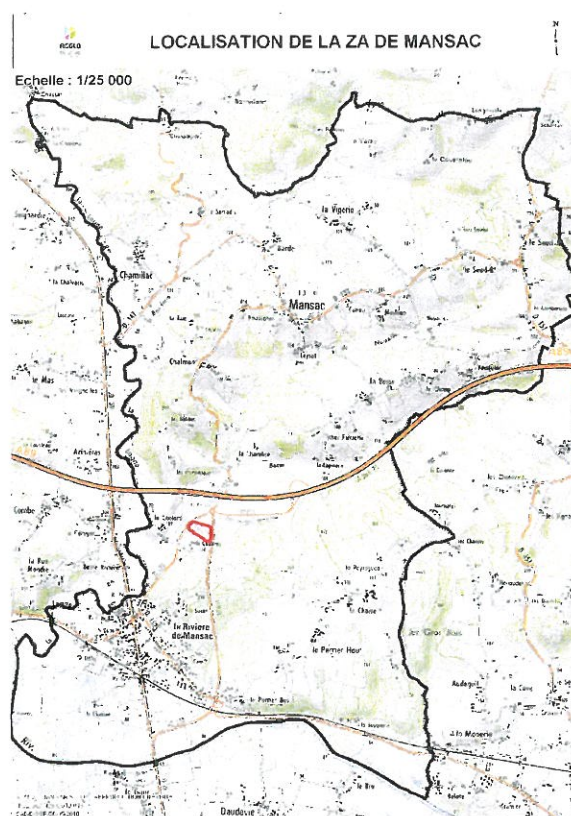
TOTAL (m²)	22 086,00
------------------------------	------------------

NOTA IMPORTANT : Ce parcellaire a été remembré est constituée à ce jour une partie de la parcelle ZM 28 et la parcelle ZM38. Ces informations ne sont pas encore disponibles au format informatique et n'ont donc pas été intégrées dans le fond cadastral du PLU.



Localisation

L'emprise se situe à proximité de l'échangeur de l'autoroute A89. Elle est bordée par la route départementale n°133 (RD133) et la voie communale de "la rivière de Mansac".



Occupation des sols

Le parcellaire comprend quelques boisements (rejets) et pour l'essentiel des landes. Une petite surface est concernée par de la prairie.



Vue depuis la RD133

Dispositions réglementaires

La destination des sols initialement prévue n'est pas changée. Seul le zonage AUx2 est transformé en AUx1.

Le règlement du secteur AUx1, qui sera appliqué, est celui préexistant dans le PLU de Mansac.

Impact sur l'environnement

Cet espace se caractérise par la présence d'espèces principalement herbacées et arbustives juvéniles (souvent des rejets ou des repousses). La répartition des essences végétales dépendant directement de l'historique de la coupe d'arbres. En effet, plus la coupe est ancienne, plus l'espace est colonisé par des essences arbustives, et contrairement, plus la coupe est jeune, plus les essences rencontrées sont des espèces herbacées ou des plantes à fleurs.

Un Espace Boisé Classé (EBC) a été créé lors de la dernière révision du document d'urbanisme, le long de la RD133. Ces espaces boisés correspondant à des talus routiers et ont été classés de manière à conserver les emprises vierges d'aménagement en vue de favoriser le reboisement naturel de cet espace. Une fois l'espace repeuplé en bois, il restera en l'état et ne sera autorisé aucun défrichement ou déboisement de cette surface.

L'aire d'étude ne renferme aucun ancien site industriel ou site dont le sol est qualifié de polluant. Les seules activités recensées sont présentes sur le village de la Rivière de Mansac.

En terme de voie de communication et de trafic, le projet pourra induire des transits routiers supplémentaires aux trafics existants. Cette augmentation de trafic n'est cependant que très peu importante à l'échelle des trafics sur la RD133 (voie principale locale très utilisée).

Au final, compte tenu du maintien de la destination des sols telle que prévue initialement, l'impact apprécié lors de la mise en œuvre du PLU reste le même.

Impact sur l'activité agricole

Les végétaux présents actuellement sur la zone (rejets et landes pour l'essentielle) attestent de l'absence d'activité agricole sur ces parcelles.

Réseaux

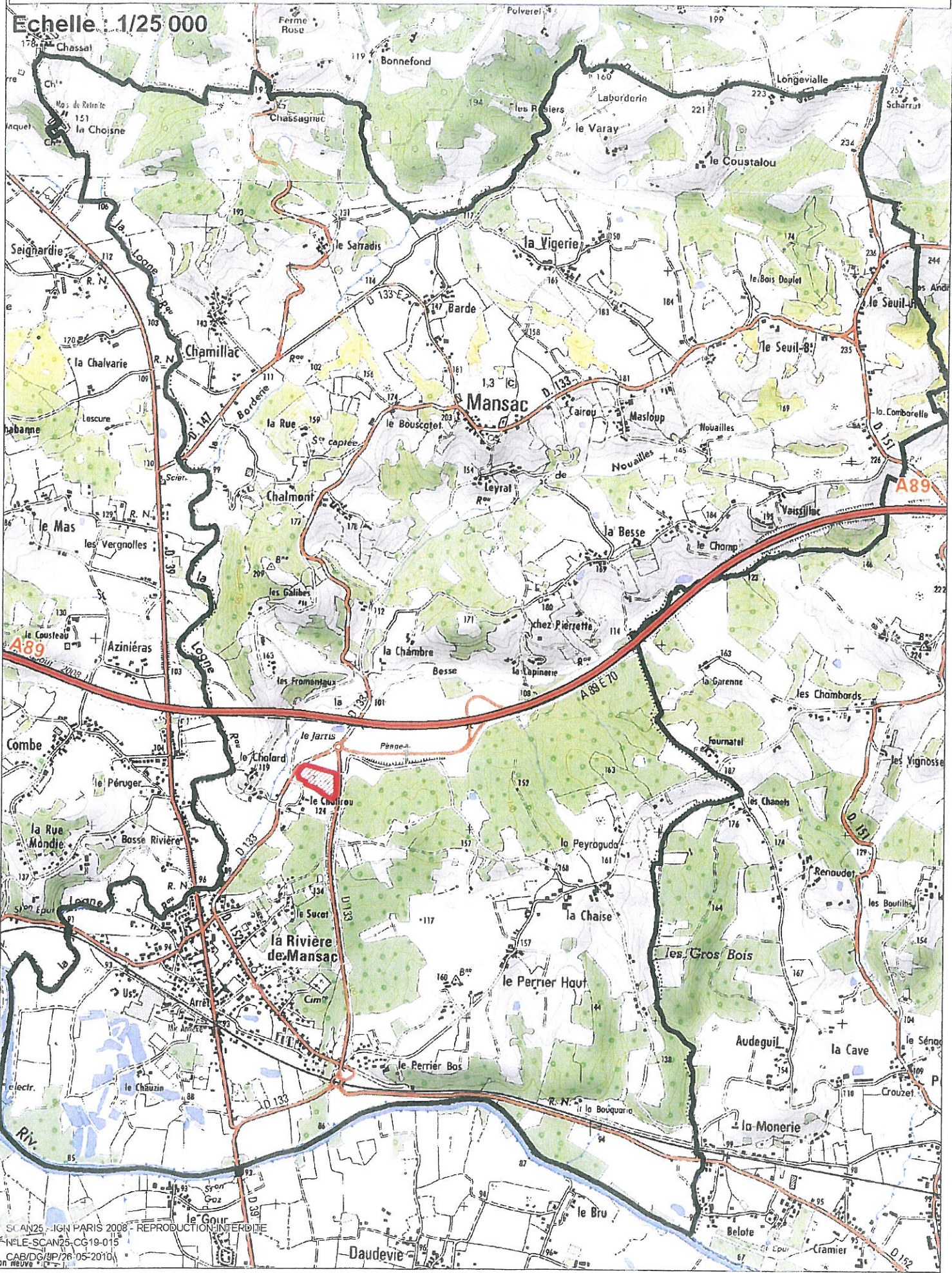
Les réseaux électriques sont existants sous la route départementale n°133.

Les réseaux téléphoniques existent le long de la voie communale.

L'adduction d'eau potable est possible à partir du château d'eau existant (sur la colline mitoyenne).

Le traitement des eaux usées sera réalisé en site propre.

Echelle : 1/25 000

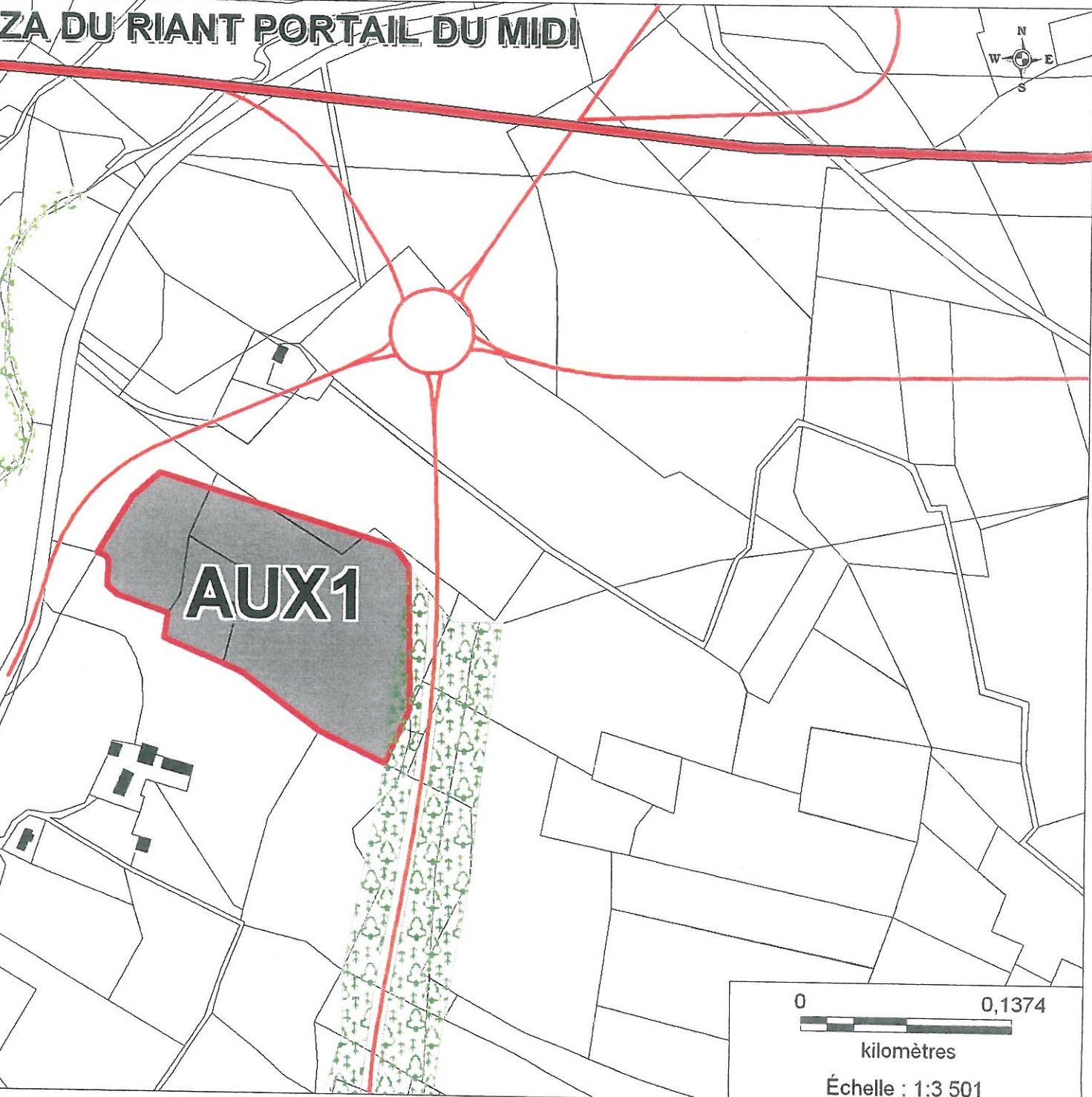


Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
29 NOV. 2010
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ



AGGLO
de Brive
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION

ZA DU RIANT PORTAIL DU MIDI



0 0,1374



kilomètres

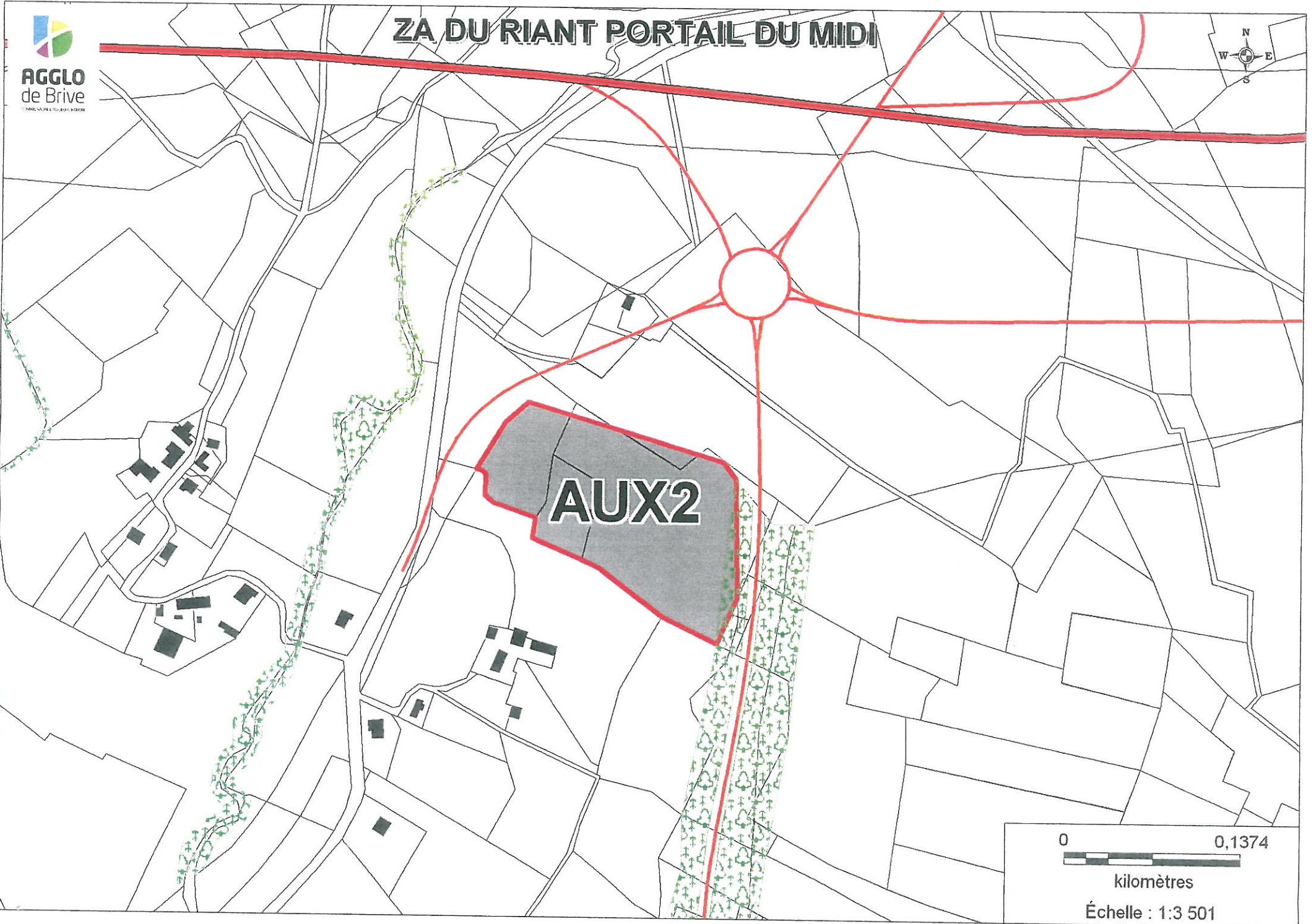
Échelle : 1:3 501

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
29 NOV. 2010
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ



AGGLO
de Brive
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ZA DU RIANT PORTAIL DU MIDI



kilomètres

Échelle : 1:3 501

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
29 NOV. 2010
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

Note de présentation de la modification n°2
approuvée le 15/02/2012 ~~AAA~~

9

19126 - rapport - 02 - 2012 02 15, pdj

Département de la Corrèze
Arrondissement de Brive-la-Gaillarde
Canton de Larche

Reçu à la Sous-Préfecture
le: 24 NOV. 2011

**COMMUNE DE MANSAC
19520 MANSAC**

**MODIFICATION
DU
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approbation du PLU le 07.08.2006

Modification N° 1 du PLU le 19.11.2010 (zone 2AUx en 1AUx)

NOTICE EXPLICATIVE

Lors de la séance du 24 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 août 2006.

La présente évolution réglementaire a pour objet la modification du règlement de la zone N du PLU afin de pouvoir autoriser les constructions annexes ainsi que les piscines lorsqu'il existe déjà une maison d'habitation dans cette zone.

En effet, le règlement actuel permet seulement l'extension mesurée des habitations existantes et le changement de destination des constructions existantes.

On peut remarquer sur le plan de zonage qu'il existe quelques rares cas où la maison d'habitation est située en Zone N et où donc, même l'annexe ne peut être autorisée.

Ce PLU dans son application nous semble très satisfaisant, seule cette incohérence nous apparaît préjudiciable pour les personnes ayant leur maison d'habitation dans cette zone N.

9

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE (article L123-13 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4.

Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) puisqu'il modifie seulement un point du règlement de la zone N où la maison d'habitation est déjà existante.

Le projet ne réduit pas d'espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification est donc retenue ici pour permettre les constructions annexes ainsi que les piscines lorsqu'il existe déjà une maison d'habitation dans cette zone.

9

EXTRAIT DU REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE N

AVANT MODIFICATION



Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières





Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation du gaz.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- N1 qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- Ni qui correspond à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation et couvre les espaces situés en zone inondable. Il s'agit d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites et seuls les aménagements, constructions et installations autorisés par le PPRI sont possibles.

Les sous-secteurs N et N1 sont concernés par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

DANS LA ZONE N ET LE SOUS SECTEUR N1

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

DANS LE SOUS SECTEUR Ni

Toute occupation ou utilisation du sol non autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.





Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ÊTRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ÊTRE SUBORDONNÉES A DES MESURES SPÉCIALES D'AMÉNAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT NOTAMMENT AU RISQUE D'INONDATION :

DANS LA ZONE N :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE;
- l'extension mesurée des habitations ou activités existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics.

DANS LE SOUS SECTEUR N1 :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'activité agricole à condition d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone et sous réserve du respect des règles de recul ;
- les constructions destinées aux habitations ;
- le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique, chambres d'hôtes, piscine, espaces communs... ;

DANS LE SOUS SECTEUR Ni :

- Seules les constructions et installations autorisées en zone N doivent, de plus respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.,





- Seules les constructions et installations autorisée ci-dessus doivent, de plus, respecter le règlement
- Elles doivent respecter le règlement et les mesures de construction su PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générales, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisés selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.





A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites avec le domaine public en respect du PPRI et des mesures techniques de construction.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
 - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
 - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.



Avant modification.



- Toutefois les constructions à usage d'annexes ou de garage peuvent s'implanter librement sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

En secteurs Ni, les constructions devront respecter le P.P.R.I.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article N 9 : Emprise au sol

Pour le sous-secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de l'unité foncière.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le sous-secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R + 1 + C pour les habitations.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisés d'un aspect semblable à la construction principale.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :



Avant modification

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:



Avant modification.



Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4^o de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)



α

EXTRAIT DU REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE N

APRES MODIFICATION

approuvée le 15/02/2012

[Signature]



Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières





Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation du gaz.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- N1 qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- Ni qui correspond à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation et couvre les espaces situés en zone inondable. Il s'agit d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites et seuls les aménagements, constructions et installations autorisés par le PPRI sont possibles.

Les sous-secteurs N et N1 sont concernés par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

DANS LA ZONE N ET LE SOUS SECTEUR N1

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

DANS LE SOUS SECTEUR Ni

Toute occupation ou utilisation du sol non autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.



Après modification



Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ÊTRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ÊTRE SUBORDONNÉES A DES MESURES SPECIALES D'AMÉNAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT NOTAMMENT AU RISQUE D'INONDATION :

DANS LA ZONE N :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE;
- l'extension mesurée des habitations ou activités existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics.
- les constructions annexes à l'habitation principale ainsi que les piscines

DANS LE SOUS SECTEUR N1 :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'activité agricole à condition d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone et sous réserve du respect des règles de recul ;
- les constructions destinées aux habitations ;
- le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique, chambres d'hôtes, piscine, espaces communs... ;

DANS LE SOUS SECTEUR Ni :

- Seules les constructions et installations autorisées en zone N doivent, de plus respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.,
- Seules les constructions et installations autorisée ci-dessus doivent, de plus, respecter le règlement
- Elles doivent respecter le règlement et les mesures de construction du PPRI.



Après modification



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisés selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.





III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites avec le domaine public en respect du PPRI et des mesures techniques de construction.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
 - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
 - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois les constructions à usage d'annexes ou de garage peuvent s'implanter librement sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

En secteurs Ni, les constructions devront respecter le P.P.R.I.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.



Après modification



Article N 9 : Emprise au sol

Pour le sous-secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de l'unité foncière.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le sous-secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R + 1 + C pour les habitations.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs



Après modification :



- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi



Apre's modification



limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4^o de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Après modification.



19124 - rapport DA29120914, 2012



PROJET

Conformément aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme tel que modifiées par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, Le Maire a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU.

Il s'agit de procéder à une modification simplifiée du PLU pour lever l'emplacement réservé n°3 de 12 mètres situé sur la parcelle n° 537 Section AC du PLU, parcelle sise à La Rivière de Mansac, rue du Petit Bois.

EXPOSE DES MOTIFS

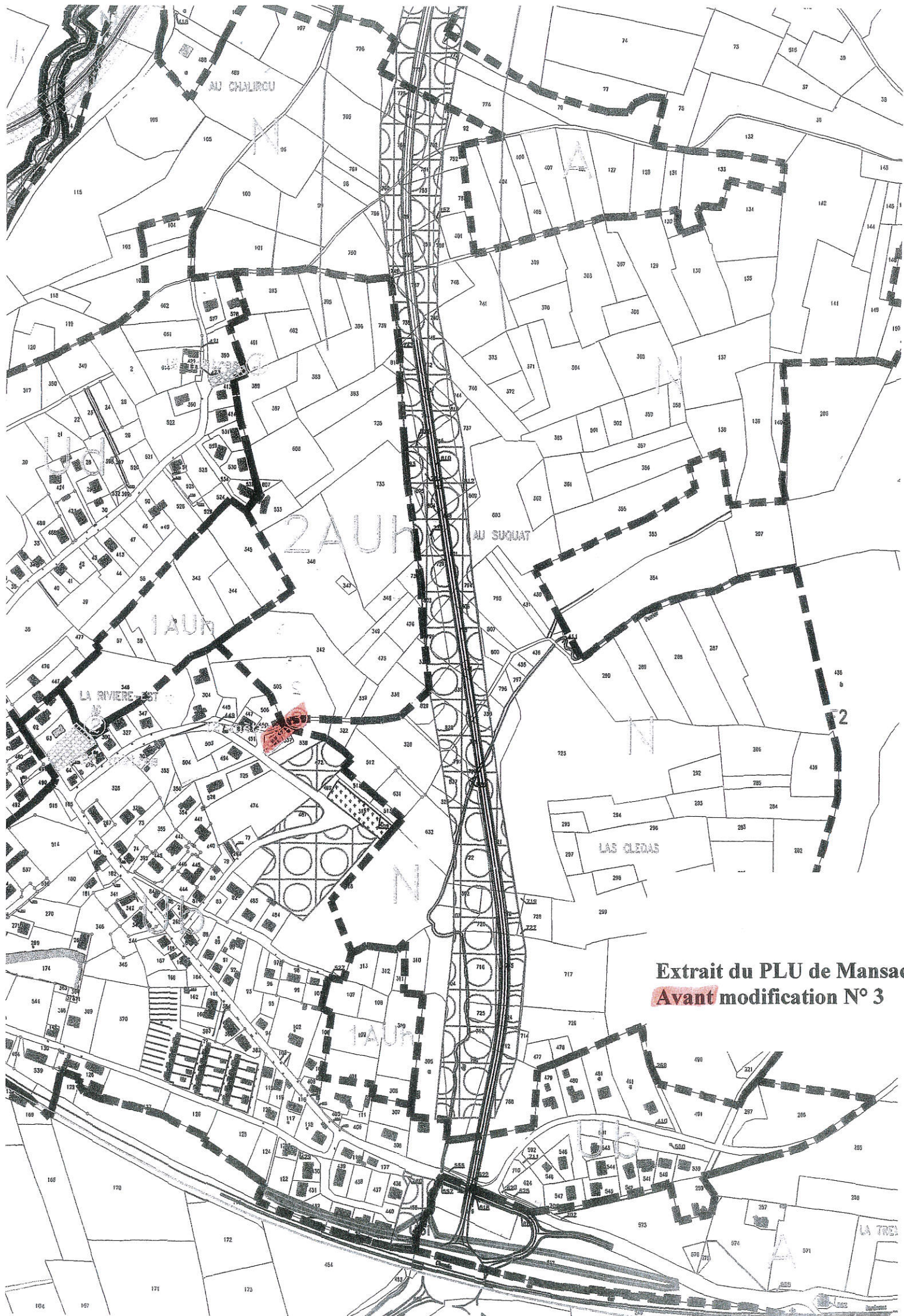
Cet emplacement réservé n° 3 prévu au PLU, se situe sur une parcelle classée en zone UB*. Sur cette parcelle Section AC n° 537 est construite une maison datant du 20^{ème} siècle appartenant à un propriétaire privé. Celui-ci a manifesté sa volonté de remettre en état la maison d'habitation construite à cet endroit.

L'emprise de 12 mètres prévue au PLU validé en 2006, devait satisfaire aux nécessités futures d'accès pour desservir une zone 2AUH**.

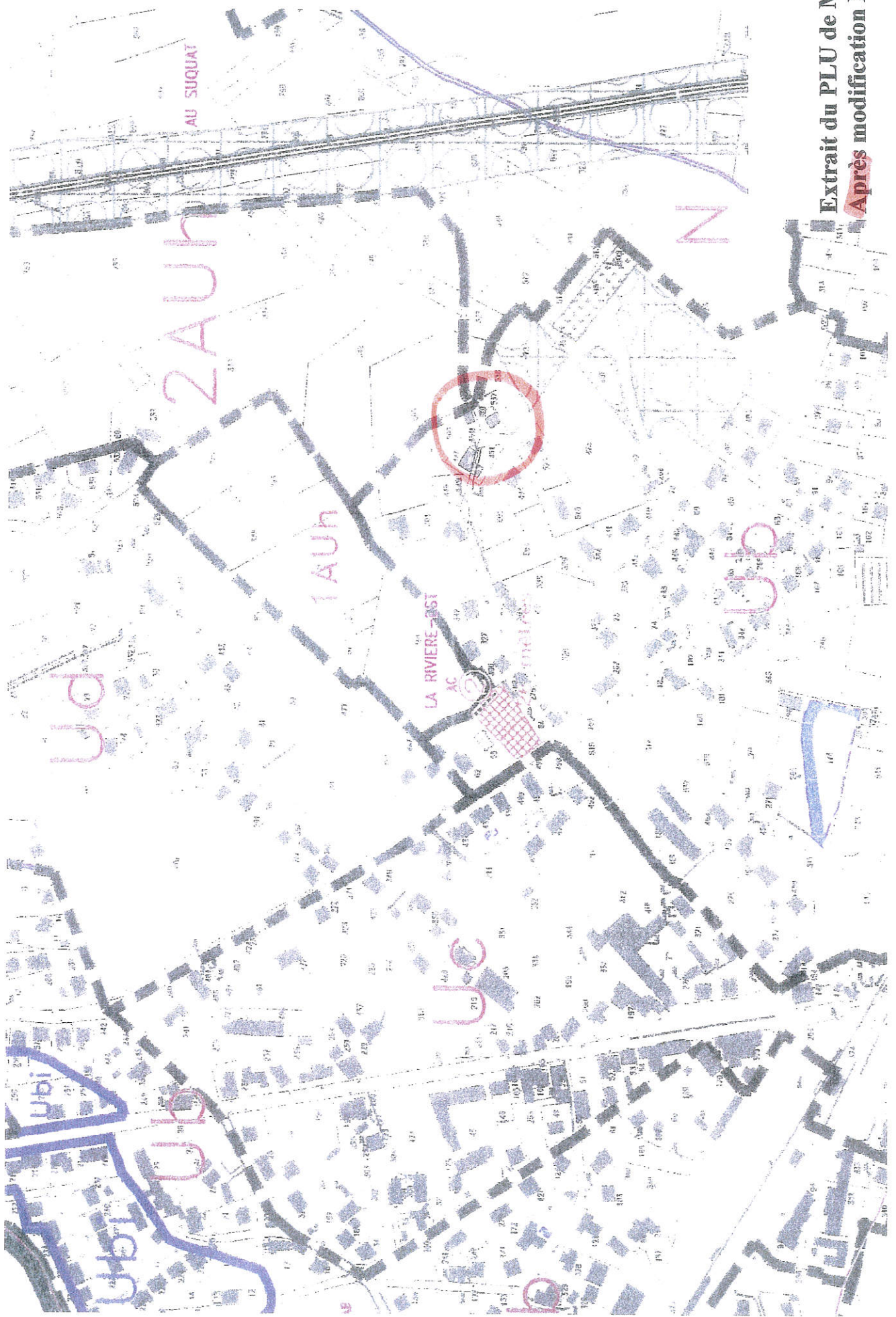
Le moment venu, d'autres possibilités seront alors envisageables. Des solutions existent, et sans porter atteinte à des biens immobiliers.

** UB : zone qui correspond aux secteurs périphériques de La Rivière de Mansac caractérisés par de l'habitat individuel. Ces secteurs sont essentiellement destinés à l'implantation de constructions destinées aux habitations individuelles.*

*** 2AUH : zone qui correspond à un secteur d'urbanisation future à plus long terme pour de l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera après définition des règles de constructibilité dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.*



Extrait du PLU de Mansac
Avant modification N° 3



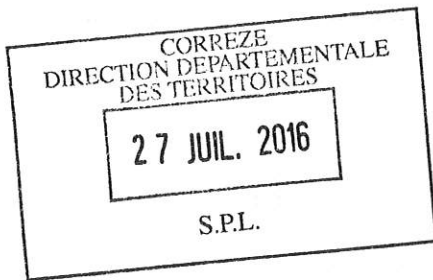
Extrait du PLU de Mansac
Après modification N° 3

COMMUNE DE MANSAC



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°~~4~~ 2

NOTICE DE PRESENTATION



Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°4 : 22/04/2016
Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°~~4~~ : 08.07.2016

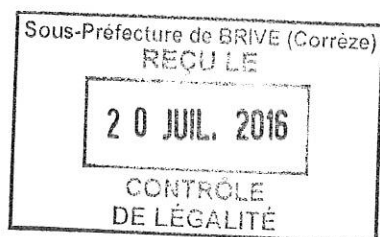
2

Mairie de Mansac
Le Bourg
19520 MANSAC

Juillet 2016

S O M M A I R E

1. La constructibilité en zones agricole et naturelle	2
1.a - Les nouvelles dispositions de la loi	2
1.b - L'expertise des services de l'Etat	5
1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme	6
2. Les modifications apportées dans le PLU	7
2.a - Les motivations de la commune	7
2.b - Le PLU en vigueur de la commune	9
2.c - Les modifications apportées au règlement	10
3. Les annexes	
• Délibération Conseil Municipal - Approbation du PLU de MANSAC - 7 août 2006	
• Article 80 - Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques - 6 août 2015	
• Courrier Préfecture de la Corrèze - 18 novembre 2015	
• Fiche Procédure passée en CDPENAF	
• Courrier DDT de la Corrèze du 17 février 2016	



1. La constructibilité en zones agricoles et naturelles

1.a - Les nouvelles dispositions de la loi

- **Le principe général**

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones inconstructibles ou dans lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. En zones agricole (A) et naturelle (N), sont autorisées :

- Zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Zone N : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Zones A et N : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- **Evolution n°1 : lois ALUR¹ - 03.2014 (Art. 157) et LAAAF² - 10.2014 (Art. 25)**

Des dispositions spécifiques ont été prévues par ces 2 lois pour gérer le bâti existant et futur en zones A et N. A titre exceptionnel et à condition de se conformer à des règles extrêmement strictes, **il est possible de déroger au principe général en s'appuyant sur deux outils réglementaires :**

- **les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;**
- **le changement de destination des bâtiments en zones A et N.**

√ **Les STECAL**

Le recours aux STECAL doit être limité. Les STECAL sont créées après l'avis systématique de la CDPENAF³. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Le règlement doit veiller à l'insertion dans l'environnement des constructions et la compatibilité entre les STECAL et le caractère naturel, agricole ou forestier du lieu.

Un projet ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. La manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas identique dans le cas d'une constructibilité liée à des considérations de sécurité ou de risques et dans le cas d'un projet d'habitat résidentiel individuel.

Il appartient à la commune en fonction de ses besoins et de ses souhaits de fixer les constructions autorisées en STECAL. La loi ALUR autorise quant à elle de fait :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

¹ Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

² Loi LAAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt

³ CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

√ Le changement de destination

Le règlement peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination. **Un repérage de ces bâtiments doit être effectué sur la pièce graphique.** Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation et la qualité du site. Si le bâtiment considéré se situe en zone A, l'avis de la CDPENAF est nécessaire. Si le bâtiment considéré se situe en zone N, l'avis de la CDNPS⁴ est nécessaire.

• Evolution n°2 : loi MACRON⁵ - 08.2015 (Art.80)

Dans la continuité des assouplissements précédents, la loi MACRON autorise :

- **les extensions des bâtiments d'habitation existants ;**
- **les annexes des bâtiments d'habitation existants.**

Dans les deux cas, les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux. Les annexes se différencient des extensions car elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes. **Ces dispositions réglementaires sont soumises à l'avis de la CDPENAF.**

Les bâtiments de type commerce, artisanat ou industrie, qui n'ont pas vocation à se développer en zones A et N ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions de la loi. Les communes qui ont une carte communale ne peuvent pas intégrer les dispositions de la loi MACRON.

√ Les extensions

Pour définir la notion d'extension il convient de s'appuyer sur les **trois fondements** :

- **la contiguïté entre l'extension et la construction principale ;**
- **l'extension est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie ;**
- **ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.**

Au-delà de 30% une extension ne peut être considérée comme mesurée. Le règlement de la zone A ou N doit mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle par des demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes.

√ Les annexes

Les constructions annexes sont définies comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale. Elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- **ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;**
- **être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine,... ;**
- **ne pas être contiguës à une construction principale.**

Ces annexes sont susceptibles de favoriser le mitage. C'est la raison pour laquelle **le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation de ces annexes.**

⁴CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

⁵ LOI MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

• Evolution n°3 : Nouvelle(s) référence(s) - Code de l'Urbanisme - 01.2016

Les lois précitées ont modifié en profondeur l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme est parue au Journal Officiel. L'article L.123-1-5 a été abrogé et a été remplacé par les articles L.151-8 et suivants.

De même, la procédure de modification simplifiée qui était régie par l'article L.123-13-1 est transcrite depuis le 1^{er} janvier 2016 aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter la lecture entre les anciens et les nouveaux articles, la correspondance figure dans le tableau ci-dessous.

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Règlement
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47

1.b - L'expertise des services de l'Etat

Dès sa parution, les collectivités ont sollicité les services de l'Etat pour retranscrire l'article 80 de la loi MACRON dans les PLU. Pour répondre aux attentes des communes, les services de l'Etat ont rédigé un courrier guide⁶. Il permet de compléter l'article 2 du règlement pour les zones A et N du PLU. Un premier complément est consacré aux annexes, un second est consacré aux extensions.

• Les annexes

« Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines ;*
- à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale)*

La hauteur maximum au faitage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. »

⁶ Cf. annexes

• Les extensions

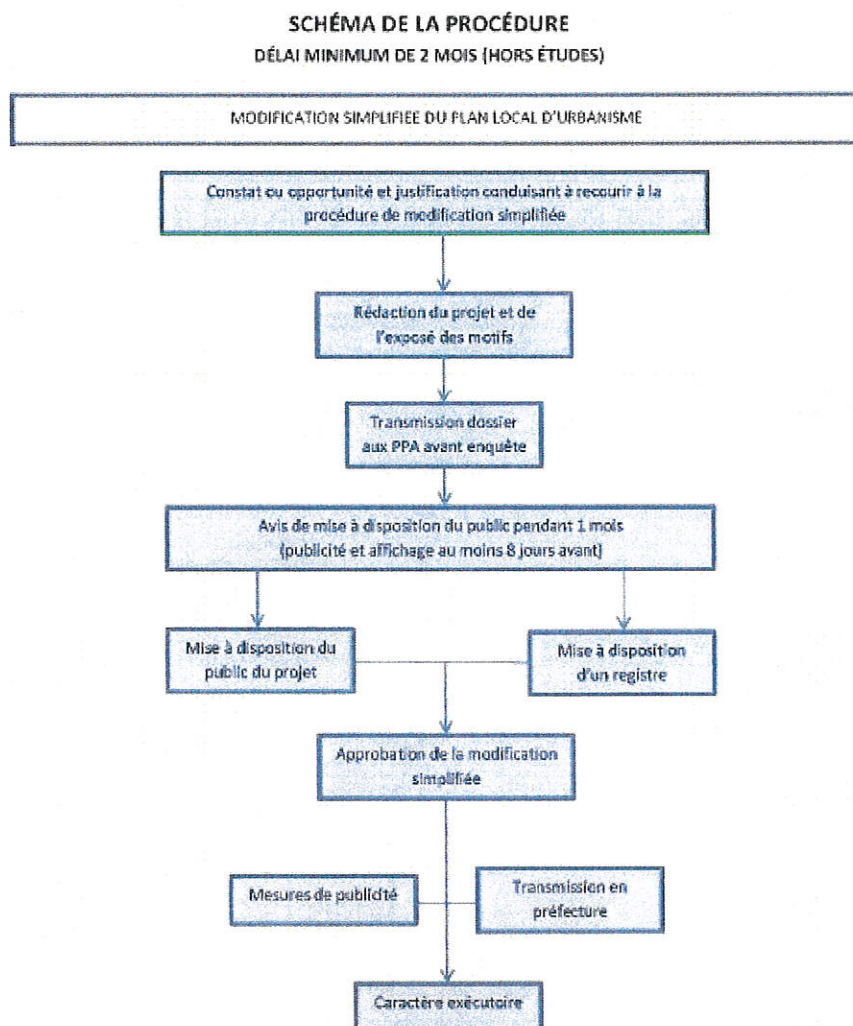
« La hauteur maximum au faitage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum. »

1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme

Dans un courrier adressé aux collectivités le 18 novembre dernier⁷, Monsieur le Préfet a invité les collectivités à **mettre en compatibilité leurs PLU par le biais d'une procédure de modification simplifiée**. La procédure de modification simplifiée est la procédure la plus adaptée puisque les valeurs proposées ne contribuent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions à l'intérieur des zones A ou N du PLU.



⁷ Cf. annexes

2. Les modifications apportées dans le PLU

2.a - Les motivations de la commune

Pour la commune de MANSAC la transcription de l'article 80 de la loi MACRON dans le PLU constitue une réelle opportunité par rapport aux caractéristiques et aux dynamiques territoriales qu'elle connaît. La modification simplifiée est justifiée par au moins 3 raisons :

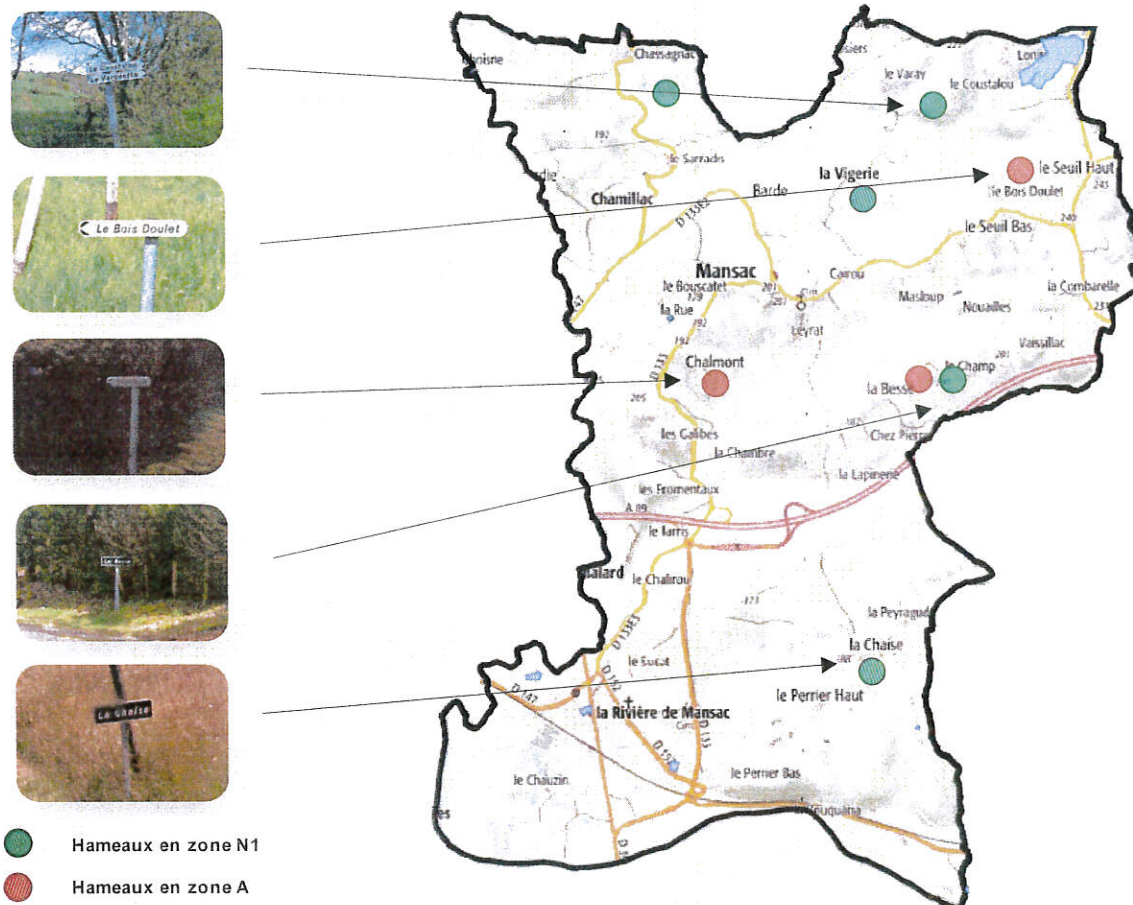
- **Pérenniser la population dans les hameaux traditionnels**

Dans une commune à dominante rurale, l'habitat est relativement dispersé. Au-delà du bourg, le parcellaire bâti est disséminé sur toute la commune. Cette réalité constitue un héritage des structures villageoises passées où chaque siège d'exploitation important cristallisé autour de lui d'autres constructions.

Aujourd'hui, pour éviter que l'abandon et la vacance progressent ou que ces hameaux périclitent, il convient de conforter l'habitat existant. Dans certains cas, cet habitat a conservé sa vocation traditionnelle, dans d'autres cas un changement de destination a été opéré et permet aux constructions de se transformer en habitat principal ou secondaire résidentiel.

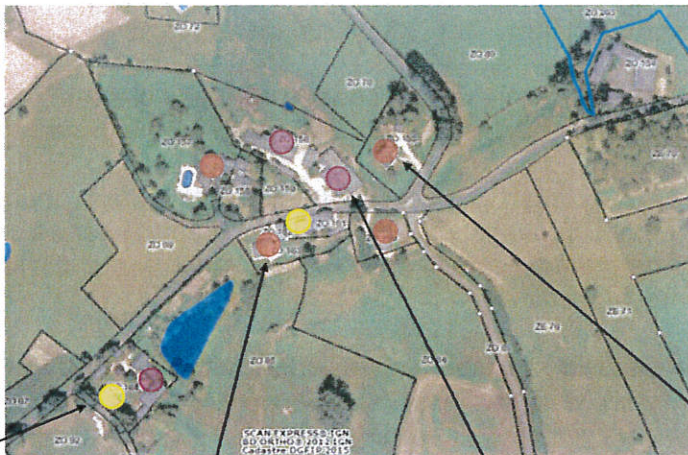
Dans les deux cas, l'article 80 de la loi MACRON offre la possibilité aux propriétaires de faire évoluer leur habitat existant et de le doter d'un niveau de confort équivalent aux habitations résidentielles de zone urbaine.

EXEMPLE(S) DE HAMEAU(X) EN ZONES A ET N DU PLU ELIGIBLE(S) LOI MACRON

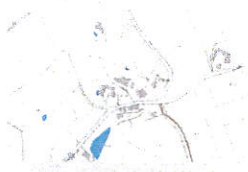


TISSU PARCELLAIRE DETAILLE ELIGIBLE LOI MACRON

La Besse



- Construction d'habitation traditionnelle
- Construction d'habitation récente
- Bâtiment agricole



i

Exemples de hameaux situés en zone A du PLU dans lesquels on trouve 2 types d'habitations éligibles aux dispositions MACRON : les maisons issues des anciens corps de ferme qui constituent l'habitat traditionnel. Les maisons plus récentes directement issues du phénomène de périurbanisation, qui s'apparentent aux constructions que l'on retrouve en zone urbaine dans les lotissements.

Il faut préciser cependant que l'application de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime peut générer une inconstructibilité des annexes (cf ne pas compromettre l'activité agricole).

La Vergnote



- Construction d'habitation traditionnelle
- Construction d'habitation récente
- Bâtiment agricole



- **Faire évoluer le PLU dans une logique de projet**

Traditionnellement les PLU constituent le document cadre en matière d'urbanisme et de droit des sols. Depuis 2000 date d'instauration des PLU, ceux-ci font l'objet de critiques. Ils sont souvent jugés trop complexes et trop rigides.

Depuis peu, la philosophie qui vise à élaborer un PLU a changé. Le PLU est en train de passer d'un document de planification à un document de projet.

Comme réponse à la lourdeur des procédures existantes et au manque de réactivité vis-à-vis de l'économie, la procédure de déclaration de projet a été créée. Elle permet à une collectivité de mettre en conformité le PLU et un projet d'initiative publique ou privée via un process accéléré.

L'article 80 constitue la réponse à une autre problématique jusqu'alors laissée en suspens : quelles sont les possibilités offertes à l'habitat existant en zones naturelle ou agricole pour éviter sa déprise ?

Dans une commune comme MANSAC qui est confrontée à cette problématique et dont certains habitants sont porteurs de projets d'annexes ou d'extensions à leur habitation, l'article 80 constitue la solution.

Avant la loi MACRON ces porteurs de projets se voyaient notifier une fin de non-recevoir, désormais leurs projets sous réserves de satisfaire au règlement du PLU, peuvent être réalisés.

- **Soutenir l'activité économique, notamment les entreprises locales de BTP**

Ce postulat ne constitue pas la raison première de la modification simplifiée. Toutefois, dans le contexte économique que le bassin de vie de BRIVE connaît, **l'article 80 peut solutionner la délivrance d'autorisations d'urbanisme qui auront des répercussions directes sur l'activité des petites entreprises locales. Dans le contexte actuel on ne peut négliger ce type de levier même limité.**

2.b - Le PLU en vigueur de la commune

La commune de MANSAC est dotée d'un PLU depuis le 7 août 2006⁸. Ce PLU a fait l'objet de 3 modifications ou modifications simplifiées en 2010 ; 2011 et 2012.

Dans le PLU actuel, les zones agricoles (A) font l'objet d'un chapitre unique tout comme les zones naturelles (N).

La zone A correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leur sont liées peuvent s'exercer et se développer. **La zone A représente 53.5% de la surface communale pour une superficie de 977 hectares.**

La zone N se décompose en 3 sous catégories.

- **Zone N** : qui correspond aux espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.
- **Zone N1** : qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- **Zone Ni** : qui correspond à la zone rouge du PPRI et qui couvre les espaces situés en zone inondable.

⁸ Cf. annexes

La zone N représente 37.7% de la surface communale pour une superficie de 694 hectares.

La modification simplifiée va porter sur le chapitre consacré à la zone A et au chapitre consacré à la zone N. A l'intérieur de ce chapitre, seules les zones N et N1 sont concernées. La zone Ni dans laquelle s'impose le PPRI est hors champ d'application de la modification.

Page 66 du règlement, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone A**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

Page 74 du règlement, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone N**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

- **Article 2** : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** : Emprise au sol ;
- **Article 10** : Hauteur maximale des constructions.

2.c - Les modifications apportées au règlement

La modification simplifiée va porter sur les deux volets - extensions et annexes - dans les deux zones - A et N - du PLU.

Les mises à jour du règlement figurent page suivante. La lecture des deux règlements pris isolément, permet de prendre rapidement connaissance des changements (surligné en jaune).

Conformément au Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, un règlement complet actualisé est également joint au dossier.

Résumé - Points clés

Prise en compte dans les zones A et N du PLU de l'article 80 - LOI MACRON
Suivi des recommandations DDT19 - PROCEDURE ET M.A.J. DU REGLEMENT
 Pas d'influence sur le PADD
 Influence sur le règlement du PLU



Arrêté du Maire de MANSAC pour une modification simplifiée du PLU



Modification simplifiée – Cas des extensions et des annexes suite à la loi n°2015-990
 Modification règlement : 1 (Zone(s) A et N - Articles : 2, 8, 9, 10)
 Modifications zonage : 0
 Modification surfaces : 0



Compatibilité et Servitudes
 SCOT : Compatible
 SUP : Compatible

**Titre IV. Dispositions
applicables aux zones
agricoles**

Chapitre Unique : Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leurs sont liées peuvent s'exercer et se développer.

Toutefois, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques par un triangle bleu.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

La zone A est concernée par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES SANS CONDITION D'ETRE DESSERVIS PAR LES RESEAUX PUBLICS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions d'équipement collectif directement liées et nécessaires à l'activité de la zone ;
- **Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;**
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
- Le changement de destination et les installations liées au tourisme rural à condition de constituer une diversité de l'activité agricole (gîte rural, vente de produits à la ferme...).

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions destinées aux habitations indispensables à l'exercice de l'activité agricole et implantées à proximité immédiate des bâtiments de cette activité (logement des saisonniers agricoles, et ouvriers agricoles) ;
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité de la zone, à condition que soient prises en compte les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- Les constructions liées à l'agrotourisme (gîtes ruraux, vente de produits à la ferme, ... etc), à condition d'être liées à l'exploitation agricole ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition d'avoir été désignés au titre de l'article L123-3-1 (liste en fin du règlement de la zone agricole),
- Les travaux routiers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas des extensions et surélévations de bâtiments implantés en limites séparatives, cette règle de recul ne s'applique pas.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent se situer au minimum à 4 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

a) Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35°.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;
- les chiens assis.

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

b) Pour les autres bâtiments et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent comporter au moins un versant.

Leur pente doit être au moins égale à 10° pour les bâtiments agricoles et à 5° pour les autres bâtiments.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les toitures des constructions annexes devront être semblables à celle du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;
- les matériaux brillants, bacs en acier ou en aluminium, non laqués.

II – Matériaux et couleurs (pour toutes les constructions et leurs annexes)

- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.
- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité de la pierre ou de la terre du pays, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.
- les peintures des menuiseries extérieures seront discrètes, de teinte mate, foncée et non criarde, ou de teinte claire en harmonie avec les maçonneries.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ..., sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents, est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article A 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Liste des bâtiments pouvant changer de destination

Lieu-dit	Numéro de parcelle
Aux Galibes	513
La Canouille	139
A la Vigerie	485, 596, 550
Au Roc	148
Au Seux-Bas	334

**Titre V. Dispositions
applicables aux zones
naturelles et forestières**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation du gaz.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- N1 qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- Ni qui correspond à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation et couvre les espaces situés en zone inondable. Il s'agit d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites et seuls les aménagements, constructions et installations autorisés par le PPRI sont possibles.

Les sous-secteurs N et N1 sont concernés par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

DANS LA ZONE N ET LE SOUS SECTEUR N1

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

DANS LE SOUS SECTEUR Ni

Toute occupation ou utilisation du sol non autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ETRE SUBORDONNEES A DES MESURES SPECIALES D'AMENAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT NOTAMMENT AU RISQUE D'INONDATION :

DANS LA ZONE N :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'extension mesurée des activités existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics ;
- **Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;**
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics.

DANS LE SOUS SECTEUR N1 :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'activité agricole à condition d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone et sous réserve du respect des règles de recul ;
- les constructions destinées aux habitations ;
- **Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;**
- le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique, chambres d'hôtes, piscine, espaces communs... ;

DANS LE SOUS SECTEUR Ni :

- Seules les constructions et installations autorisées en zone N doivent, de plus respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.,
- Seules les constructions et installations autorisée ci-dessus doivent, de plus, respecter le règlement
- Elles doivent respecter le règlement et les mesures de construction du PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1^{ère} catégorie, le long des RD de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1^{ère} catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites avec le domaine public en respect du PPRI et des mesures techniques de construction.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
 - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 mètres au moins de tout point de la construction à édifier,

- la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois les constructions à usage d'annexes ou de garage peuvent s'implanter librement sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

En secteurs Ni, les constructions devront respecter le P.P.R.I.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, à 10 m maximum par défaut, à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum ;

Article N 9 : Emprise au sol

Pour le sous-secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le sous-secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

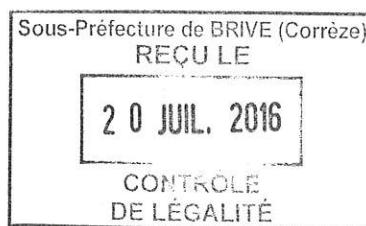
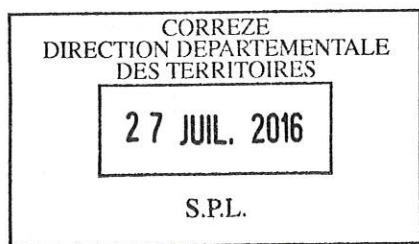
- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

COMMUNE DE MANSAC



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

ANNEXES



Mairie de Mansac
Le Bourg
19520 MANSAC

Avril 2016

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MANSAC**

L'an deux mil six et le sept août à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Mansac s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Madame Marie-José ROUSSELIE, Maire.

Conseillers présents : Mmes ROUSSELIE – FRAYSSE - MM. BARBOUTIE – POUCH – CUBAYNE – DELMAS – DELORD – LAGORSSE - MIGINIAC – SAIGNE – SERRE

Absents excusés : Mme LIMOUZIN – MM. BARRAS - CHASTIN - FROIDEFOND.

Secrétaire de séance : M. Jean-Bernard DELMAS

Date de convocation : 03.08.2006

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.10 et R 123.19 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2002, ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sous forme de plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2005 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 7 décembre 2005 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

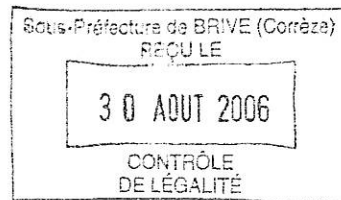
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal

- décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente.



La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de MANSAC aux jours et heures habituels d'ouverture, et à la Préfecture, conformément à l'article L. 123.10 du Code de l'Urbanisme.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Conseil Municipal.

Le Maire :

Marie-José ROUSSELIE



Chemin :**LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (1)**

- ▶ Titre Ier : LIBÉRER L'ACTIVITÉ
- ▶ Chapitre V : Urbanisme

Article 80ELI: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/8/6/EINX1426821L/jo/article_80Alias: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/8/6/2015-990/jo/article_80

Le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Liens relatifs à cet article

Cite:

Code rural et de la pêche maritime - art. L112-1-1 (M)



PREFET DE LA CORREZE

Prefecture
Direction des relations avec les collectivités
locales
Bureau de l'urbanisme et du cadre de vie

Tulle, le 18 NOV. 2015

Le préfet de la Corrèze

à

Mesdames et messieurs les maires des communes
dotées d'un POS ou d'un PLU approuvé (ou en cours
d'approbation)

En communication aux services instruisant les
autorisations d'urbanisme de ces communes et aux
sous-préfets

Objet : Constructibilité dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Réf : Article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances
économiques (dite loi Macron (reproduit au verso)).

En vertu d'une modification apportée par la loi Macron aux dispositions de l'article L 123-1-5 du
code de l'urbanisme (dernier §, 6°, II), il est désormais possible d'autoriser la construction d'annexes ou
d'extensions aux bâtiments d'habitation existants situés en zone A ou N en dehors des secteurs de taille et de
capacité d'accueil limitées (STECAL).

La délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes nécessite toutefois :

1. que les constructions nouvelles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère
du site,
2. que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et
de densité des extensions ou annexes,
3. que ces règles soient soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des
espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Toute autorisation délivrée sans que le règlement du PLU comporte l'ensemble de ces dispositions
et/ou qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF se trouve, en revanche, entachée d'illégalité et la
commune commet alors une faute pouvant engager sa responsabilité.

Les communes souhaitant pouvoir autoriser la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments
d'habitation existants sont, en conséquence, invitées à vérifier le contenu du règlement de leur PLU (1) et, si
nécessaire, d'engager sa mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme par le
biais de la procédure de modification simplifiée avec consultation de la CDPENAF.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire qui vous serait
nécessaire.

Pour le Préfet
et par M. Edouard
Le Secrétaire Général

M. de DAVERTON

(1) Les POS et PLU autorisant la construction d'annexes et d'extensions sans respecter la triple condition énoncée par
l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Macron, sont entachés d'illégalité.

LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

(extrait)

Article 80

Le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° (*i.e.* *secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, STECAL*), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

**Constructibilité des zones agricoles et naturelles
Cas des extensions et annexes suite à la loi n°2015-990 pour la croissance,
l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.**

L'article 80 de la loi ajoute au dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'**extensions** ou d'**annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur **insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone**. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'**avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime »

Si la collectivité souhaite autoriser ces extensions et annexes, il conviendra de compléter l'article 2 du règlement des zones A et N de son plan local d'urbanisme (PLU) en modifiant si besoin les règles existantes qui traite des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Proposition de complément de l'article 2 du règlement des zones A et N du PLU :

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **En ce qui concerne les annexes la rédaction suivante est proposée :**

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle
cedex – Tél. : 05.55.21.80.00

heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

vous êtes invités   privilégier les horaires suivants : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30

www.correze.gouv.fr

rubrique : 'Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-aménagement-et-logement/Direction-départementale-des-territoires-DDT



bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

- **En ce qui concerne les extensions :**

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Toutes les caractéristiques proposées précédemment permettent d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone. Les valeurs choisies devront toutefois être justifiées dans le rapport de présentation. Les éventuelles zones agricoles ou naturelles protégées définies au sein du PLU ne pourront être concernés par cette procédure.

2. Procédure pour intégrer ces changements :

Le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer dans le règlement écrit ces nouvelles dispositions.

La procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée puisque les dispositions choisies (et les valeurs proposées) ne contribuent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions à l'intérieur des zones agricoles et naturelles des PLU.

En cas d'augmentation des valeurs proposées, si les règles fixées majorent de plus de 20 % les possibilités de construction sur les zones A et N, une procédure de modification sera nécessaire.

Par courrier du 18 novembre 2015, M. le préfet a invité les collectivités à mettre en compatibilité leur plan local d'urbanisme approuvé par le biais d'une modification simplifiée.

- **La procédure de modification simplifiée :**

- lancement de la procédure : arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou du maire lançant la procédure et mise en œuvre mesures de publicité,
- études : rapport de présentation du projet exposant les motifs et pièces du dossier PLU modifié,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- sollicitation de l'avis de la commission départementale de préservation des aspects naturels agricoles et forestiers (CDPENAF),
- délibération de l'EPCI compétent ou du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public. Celles-ci seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (publication dans un journal du département et affichage de l'avis au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie),
- mise à disposition du public du dossier et des avis des personnes publiques associées

(PPA) pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations (mise en place d'un registre),

- bilan de la mise à disposition et approbation de la modification par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA, de la CDPENAF et des observations du public).

Les mesures de publicité constituent en :

- la transmission de la délibération et du projet au préfet (contrôle de légalité),
- l'affichage un mois au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie,
- la mention de cet affichage doit être inséré dans un journal diffusé dans le département,
- la publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants.

Quelques définitions (rappel) :

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

Annexe : Construction dépendante d'une construction plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin...



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires
Service planification et logement
Unité planification et territoires

Affaire suivie par :
Véronique Bourguignon
chargée d'études planification

☎ 05 55 21 83 92
☎ 05 55 21 80 77

veronique.bourguignon@correze.gouv.fr

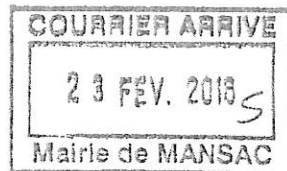
Vos références :
Nos références :

Tulle, le 23 FEB. 2016

Le directeur départemental

à

Madame le maire
Mairie
19 520 MANSAC



Objet : Modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Par délibération du 14 avril 2015, votre conseil municipal a décidé de procéder à la modification simplifiée de son plan local d'urbanisme approuvé le 07 août 2006 pour permettre les extensions et les annexes aux constructions existantes en zone A. Dans le cadre de cette procédure, vous m'avez adressé pour avis un dossier reçu le 12 janvier 2016, qui comporte une notice explicative et un projet de règlement modifiant les dispositions applicables aux zones agricoles.

En effet, depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 qui a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, il est désormais possible d'autoriser la construction d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants situés en zone A ou N en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Toutefois, la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes nécessite :

- que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que ces dispositions du règlement soient soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Après examen du dossier présenté, il ressort d'une part, que la notice explicative n'expose pas clairement en quoi les annexes et extensions projetées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, la proposition de règlement modifié



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix BP 314 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00
www.correze.gouv.fr

rubrique : /Services de l'Etat/Agriculture-environnement-aménagement-et-logement/Direction-départementale-des-territoires-DDT



devrait intégrer chaque disposition de l'article L. 123-1-5 et notamment préciser des règles d'emprise et de densité qui ne figurent pas dans le projet de règlement actuel.
Enfin, la rédaction du règlement telle que proposée ne permet pas d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme correspondantes. En effet, certains articles s'avèrent contradictoires (article 7), peu cohérents (article 8) ou difficilement exploitables et doivent être revus.

Il vous appartient donc de remédier aux manquements et incohérences précités afin de sécuriser juridiquement l'évolution de votre PLU. Le dossier sera proposé à l'examen de la CDPENAF une fois ces éléments produits. Il vous appartiendra – dans le même temps – de saisir Monsieur le préfet de la Corrèze pour que soit formalisé l'avis de l'État.

Je vous rappelle également que depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune est tenue par une obligation de numérisation de son document d'urbanisme. Il conviendra de respecter cette procédure, une fois la modification simplifiée approuvée.

Le chef du SPL
Christophe FRADIER

